

Handläggare
Haris Zaimovic
Telefon: 08-50826962

Till
Fastighetsnämnden
2023-02-21

Renovering och ombyggnad av Pelarbacken Större 4

Inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projektet Renovering och ombyggnad av Pelarbacken Större 4, som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en utgift som redovisas i bilaga 1.

Sammanfattning

Pelarbacken Större 4 är en grönklassad fastighet belägen på Götgatan på Södermalm. Fastigheten är i stort behov av renovering. Underlag från utredningsfasen visar att byggnaden är i undermåligt skick och har ett akut behov av genomgripande renovering avseende tak, fasad, bärande stomme och ytskikt.

Fastighetskontoret planerar att renovera hela gårdsbjälklaget samt göra en genomgående upprustning av byggnadens fasta installationer, tak, fasad, bärande stomme och ytskikt. Byggnadens befintliga ytor och planlösningar kommer att anpassas för att möjliggöra bättre tillgänglighet och tillgodose brandutrymningskrav samt effektiviseras utifrån framtidens hyresgästbehov.

Redovisning av projektets ekonomi framgår av bilaga 1.

Ärendet

Bakgrund

Pelarbacken Större 4 är en fastighet belägen på Götgatan på Södermalm. Fastighetens yta uppgår till cirka 1429 kvadratmeter lokalarea. Ytorna hyrs ut till externa hyresgäster med användningsändamål för föreningsverksamhet, butikslokaler och kontor.

Fastigheten är grönklassad i enlighet med Stadsmuseets klassificeringssystem. Stockholms stad köpte fastigheten 1969 och har sedan dess haft den i sitt bestånd.

Detaljplan medger bostad- och kontorsändamål i fem av sex våningsplan. På markplan medges affärslokaler. Befintlig föreningsverksamhet tillåts med förbehållet att det är Föreningen Södergården som inryms i byggnaden.

Fastigheten är i stort behov av renovering. Sedan mitten av 1970-talet har inga renoveringar utförts. Senaste renoveringen genomfördes under perioden år 1977 till 1978 då fasad och invändigt ytskikt åtgärdades. Ytskikt och fasta installationer har ett eftersatt underhåll och i stora delar av byggnaden uppfylls inte dagens byggstandard och myndighetskrav.

Underlag från utredningsfasen visar att byggnaden är i undermåligt skick och har ett akut behov av genomgripande renovering avseende tak, fasad, bärande stomme och ytskikt. Fastighetens innergård vilar på ett betongbjälklag vars balkar börjat korrodera till den grad att hållfastheten dömts ut. Orsaken är att dagvatten kontinuerligt letar sig in från innergården ner direkt i bjälklaget. Till följd av detta vittrar balkarna sönder och ger upphov till att betongputs från undersidan släpper, lossnar och sedan ramlar av från konstruktionen. För varje dag som går ökar risken påtagligt för ytterligare ras. Innergårdens konstruktion har passerat sin tekniska livslängd.

En akutåtgärd i form av uppstämning av gårdsbjälklaget har vidtagits av kontoret. Åtgärden är enbart att betrakta som provisorisk till dess att hela gårdsbjälklaget renoveras.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret. Samråd har skett med stadsledningskontoret 2023-01-17.

Tidigare beslut

Utredningsbeslut i fastighetsnämnden daterat 2020-04-31 (dnr FSK2019/494).

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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 planerar att renovera hela gårdsbjälklaget samt göra en genomgående upprustning av byggnadens fasta installationer, tak, fasad, bärande stomme och ytskikt.

Byggnadens befintliga ytor och planlösningar kommer att anpassas för att möjliggöra bättre tillgänglighet och tillgodose brandutrymningskrav samt effektiviseras utifrån framtidens hyresgästbehov.

Den vertikala tillgängligheten säkerställs genom att en personhiss installeras för att göra lokalerna ovanför marknivå tillgängliga för alla. Publika ytor kommer att tillgänglighetsanpassas för att säkerställa att besökare som vistas i lokalerna kan nyttja dessa på ett jämställt vis.

Nuvarande hantering av dagvatten ses över för att säkerställa att brister i systemet åtgärdas och inte fortsättningsvis ger upphov till vattenskador på eller inom byggnaden.

Ventilationssystemet kommer att bytas ut till ett som tillgodoser hyresgästbehovet utifrån lokalernas tilltänkta verksamheter och användningsområden. Det befintliga elsystemet ska renoveras för att uppfylla myndighetskrav. Värmesystem kommer att rustas upp till gällande byggstandard.

Befintligt gårdshus behöver, om det inte finns något sätt att behålla det, rivs i sin helhet på grund av avsaknad av giltigt bygglov.

Lokalerna inom fastigheten hyrs ut till fem olika hyresgäster. Föreningen Södergården förhyr störst lokalyta och bedriver föreningsverksamhet på samtliga våningsplan. Söderbokhandeln hyr en butikslokal på markplan. På samma plan finns även Jascha och MOC Hårsalong som förhyr varsin butikslokal. På våningsplan 1 förhyr Hattbaren en kontorslokal.

För att kunna genomföra projektet behöver byggnaden tomställas. Kontoret för en kontinuerlig dialog med samtliga hyresgäster för att komma överens om vad som är lämpligast för respektive hyresgäst gällande evakuering med återflytt eller avflyttning.

Hållbarhet och kvalitet

Miljökonsekvenser

Projektet ska följa stadens miljöpolicy och har som ändamål att skapa en större energieffektivitet genom att byta ut äldre material och installationer mot nya och mer energibesparande alternativ. Ambitionen är att det långsiktiga ska leda till minskade drift- och underhållskostnader.

Antikvariska aspekter

Fastigheten är grönklassad i enlighet med Stadsmuseets klassificeringssystem och de kulturhistoriska perspektivet tas tillvara i renoveringen. I samband med renoveringen kommer en kulturhistorisk inventering genomföras.

Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads handbok *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023*.

En tillgänglighetskonsult kommer att vara delaktig i fortsatt utredningsarbete för att säkerställa att tillgänglighetskraven uppfylls.

Mål och syfte

En upprustning av Pelarbacken Större 4 bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Alla stockholmarna ska ha tillgång till ett rikt kultur, idrotts- och föreningsliv* samt *Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid*. Upprustningen leder till att medborgare i Stockholms stad erbjuds tillgång till en rikare föreningslivstillvaro och närvaro som präglas av hög kvalitet.

Byggnadens funktionsblandade föreningsverksamhet, med inriktning mot såväl unga som äldre, ges bättre förutsättningar till att bedrivas under en längre framtid i staden.

Möjliggörandet av en bredare föreningsverksamhet för fler medborgare bidrar även till att uppfylla verksamhetsmålet *Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt*. Därutöver bidrar upprustningen till att uppfylla målet *Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser* genom att ungdomar erbjuds en meningsfull fritidstillvaro.

Projektet bidrar även till att uppfylla Kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning*, genom att renoveringen bidrar till en större energieffektivitet i byggnaden genom att byggnadens energivärden minskar med hjälp effektivare energiförsörjning samt miljövänligare materialval.

Syftet med investeringen är att ta tillfället i akt att renovera och upprusta en äldre byggnad med trygghet, säkerhet och hållbarhet som grundpelare. Fastighetskontoret ska arbeta för att i egenskap av ansvarstagande fastighetsägare modernisera samt säkerställa framtiden för en, ur många ovannämnda aspekter, viktig byggnad i beståndet.

Preliminär tidplan

- Genomförandebeslut fastighetsnämnden Q3 2023
- Genomförandebeslut kommunfullmäktige Q4 2023
- Produktionsstart Q1 2024

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.

Möjligheter och risker

Projektet möjliggör en höjning av byggnadens energiklassning genom energibesparingar i form av utbyte av äldre fönster, dörrar och energisystem till nyare och mer energieffektiva alternativ. En ytterligare möjlighet är att använda miljövänligare materialval där det är tillämpligt.

En upprustning av byggnaden bidrar även till att kulturhistoriska värden dokumenteras och med varsamhet lyfts fram, vilket således innebär att viktig kulturhistoria bevaras och tas omhand på ett bra sätt för framtiden.

Ytterligare en möjlighet till följd av upprustningsprojektet är att lokalerna kan anpassas utifrån framtidens hyresgästbehov.

Detta möjliggör för stadens hyresgäster att på ett bättre och mer effektivt sätt kunna nyttja sina lokaler vilket leder till att hyresgästerna bättre kan planera och bedriva sin verksamhet under ett längre tidsperspektiv.

En vanligt förekommande risk vid renovering av äldre byggnader är hantering och sanering av potentiellt farliga miljögifter som kan uppkomma under projektets rivningsfas. Detta kan leda till ökade kostnader i form av särskilda resurser för hantering och sanering.

Ett annat riskområde som identifierats under utredningsfasen är den bergsvägg som finns på innergården. Den kan komma att leda till ökade kostnader eftersom en del av gårdsbjälklaget ligger i direkt anslutning till berget.

Hantering av utrivet material är ett annat riskmoment eftersom byggnaden enbart har fasad ut mot Götgatan. Att erhålla tillstånd för uppställning av containrar kan därmed bli en utmaning. Givet detta blir transport av byggmaterial en utmaning som behöver lösas på ett effektivt och praktiskt sätt. Diverse transport- och tillståndsfrågor kan således innebära förseningar i projektet.

Efter genomförd kulturhistorisk inventering finns risk att projektets omfattning kan komma att behöva begränsas eller justeras till följd av en antikvarisk bedömning rörande vilka delar av byggnaden som inte får eller bör förvanskas i någon mån.

Omvärldssituationen med stigande inflation och räntor är en ständig riskfaktor som kan leda till ökade kostnader.

Samtliga identifierade risker med potentiell påverkan för projektet finns omhändertagna i projektkalkylen.

Fastighetskontorets analys

Fastighetskontoret förordar att projektet genomförs i enlighet med presenterat förslag. Det andra alternativet att ta ställning till är en försäljning av fastigheten.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser inkomma med underlag till genomförandebeslut under Q3 2023.

Slut

Bilagor

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2023-02-09
Carina Jonsson, Avdelningschef	2023-02-09