

Handläggare
David Ulmér
Telefon: 08-50829464

Till
Kommunstyrelsen

Anmälan om genomfört samråd inför inriktningsbeslut. Renovering och ombyggnad av Pelarbacken Större 4. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott beslutar följande.
Anmälan om samråd inför inriktningsbeslut godkänns.

Bakgrund

Enligt stadens regler för styrning och uppföljning av investeringar ska samråd med stadsledningskontoret ske innan nämnd fattar inriktningsbeslut för investeringar där investeringsutgiften överstiger 50 mnkr. Syftet med samrådet är att säkerställa att beslutsunderlaget är komplett och följer stadens regler, samt att ge en tidig insyn i investeringsplaneringen.

Genomförda samråd ska anmälas till kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott. Genom stadsledningskontorets anmälan får kommunstyrelsen en översiktlig bild av beslutsläget för aktuella stora och strategiskt viktiga investeringsprojekt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets stadsutvecklingsavdelning.

Ärendet

Fastigheten Pelarbacken Större 4 ligger på Götgatan på Södermalm. Fastighetskontoret hyr ut fastighetens lokaler för föreningsverksamhet, butik och kontor. Byggnaden är grönklassad i enlighet med Stadsmuseets klassificeringssystem.

Fastighetskontoret har utrett byggnaden och konstaterat att den är i stort behov av renovering avseende tak, fasad, bärande stomme och ytskikt. Det finns en innergård som vilar på ett betongbjälklag och balkarna har börjat korrodera på grund av dagvatten som runnit ned till bjälklaget. Fastighetsnämnden skriver att det finns en ökad risk för ras.

Projektet handlar om att renovera hela byggnaden inklusive gårdsbjälklaget samt fasta installationer (ventilation, el och värme),

tak, fasad, bärande stomme och yskikt. Härutöver planeras vissa hyresgästanpassningar och tillgänglighetsåtgärder. Bland annat ska en hiss installeras.

Byggnaden behöver tomställas under tiden som renoveringen pågår. Fastighetskontoret har en dialog med hyresgästerna om detta.

Den största hyresgästen i byggnaden är en förening. Projektet bidrar därmed till att uppfylla målet i *Budget 2023* som anger att Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur, idrotts- och föreningsliv. Projektet kommer leda till en större energieffektivitet i byggnaden vilket är i linje med målet i *Budget 2023* som formuleras Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning. Byggnaden har ett kulturhistoriskt värde och i *Budget 2023* finns resonemang om att vårda byggnader som har kulturhistoriska värden.

Projektets preliminära tidplan ser ut enligt följande.

Genomförandebeslut i fastighetsnämnden	Kvartal 3, 2023
Genomförandebeslut i kommunfullmäktige	Kvartal 4, 2023
Produktionsstart	Kvartal 1, 2024

Projektekonomi redovisas i en bilaga till fastighetsnämnden som nämnden valt att sekretessbelägga med hänsyn till att säkerställa god konkurrens i upphandlingen av entreprenör.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Samråd om inriktningsbeslutet genomfördes den 16 januari 2023. Vid samrådet konstaterades brister i den kalkyl som bifogades tjänsteutlåtandet. Bland annat saknades 2023 års utgifter i kalkylen. Vidare förde stadsledningskontoret fram att underlaget behövde kompletteras med resonemang kring kapitalkostnader och dess påverkan på projektet samt att det behövde framgå vilken internränta som beräkningarna baserades på.

Stadsledningskontoret påtalade att vissa skrivelser borde finnas med i tjänsteutlåtandet och inte i den bilaga som var belagd med sekretess.

På samrådet diskuterades vikten av att projektet har kostnadstäckning i form av hyresintäkter efter renovering.

Stadsledningskontoret noterar att fastighetsnämnden uttrycker tveksamheter kring möjligheterna att inrymma projektet inom befintlig investeringsram. Nämnden avser att återkomma i den delen i genomförandebeslutet.

Fredrik Jurdell
Stadsdirektör

Jonas Claeson
Avdelningschef

Bilagor

1. Nämndärendet inklusive protokollsutdrag.
Fastighetsnämnden 2023-02-21

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, Stadsdirektör	2023-03-24
Jonas Claeson, Avdelningschef	2023-03-24