



Sonya Stark  
Utvecklingsavdelningen  
08-508 269 18  
sonya.stark@stockholm.se

Till  
Fastighetsnämnden 2012-11-20

## **Utveckling och renovering av fastigheten Stiftelsen 1, Björngårdsgatan, Södermalm. Utredningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

Fastighetsnämnden beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att utreda utvecklingsalternativ för fastigheten Stiftelsen 1 inom ramen för högst 2 mnkr.

Juan Copoví-Mena  
Förvaltningschef

Pontus Werlinder  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Fastigheten Stiftelsen 1, invid Fatbursparken på Södermalm, ägs av fastighetskontoret och hyrs för närvarande ut till trafikverket som behöver fastigheten för egen verksamhet och för att kunna bygga en tunnel till Citybanan under byggnaden. När trafikverket lämnar fastigheten ska det framtida användningsområdet vara utrett.

Fastighetskontoret föreslår därför i detta tjänsteärende att en utredningsfas inleds, till en bedömd kostnad av 2 mnkr, i syfte att ta fram ett beslutsunderlag för en utvecklingsplan för fastigheten Stiftelsen 1.

Att utredningen föreslås påbörjas i ett så tidigt skede beror på att exploateringskontoret avser påbörja projektering av den nya parkmiljön i Fatbursparken, som angränsar fastigheten. Stiftelsen 1 ingår även som ett delprojekt i det pågående projektet ”Södermalms hjärta” där målet är att fastigheten utvecklas i linje med projektets vision, det vill säga att området upplevs som attraktivt, tryggt och en mötesplats i världsklass.

## Utlåtande

### Bakgrund

Fastighetskontoret äger fastigheten Stiftelsen 1, belägen på Björngårdsgatan 23-25 vid Fatbursparken på Södermalm. På fastigheten finns en byggnad kallad "Oscar den I:s minne" om 1 945 m<sup>2</sup> bruksarea, ritad av arkitekt Per Ulrik Stenhammar. Sedan år 2009 är den uthyrd i sin helhet till trafikverket i och med byggnationen av Citybanan, som ska passera under byggnaden i en tunnel.



*Bild 1: Fastigheten Stiftelsen 1 (inringad) vid Fatbursparken och Medborgarplatsen på Södermalm*

Byggnationen innebär stora störningar för fastigheten i allmänhet och byggnaden i synnerhet. Trafikverket ska enligt avtal återställa byggnaden till samma skick som vid tillträdet. De förväntas lämna byggnaden vid Citybanans färdigställande någon gång mellan åren 2015-2017.



Bild 2 och 3: Fastigheten Stiftelsen 1, Björngårdsgatan 23-25.



Bild 4: Byggnaden hålls uppe med hjälp av pålar i samband med byggnationen av Citybanan.

## Historik

Byggnaden på fastigheten Stiftelsen 1 uppfördes som vårdbyggnad mellan 1873 och 1875. Änkedrottning Josefina var formell byggherre till Stiftelsen Oscar den I:s minnes vårdbyggnad som skulle verka som ålderdomshem åt fattiga äldre kvinnor och änkor ur högre samhällsklasser. När hemmet öppnade år 1875 hade hemmet 45 platser.

År 1952 flyttade stiftelsen Oscar den I:s minne verksamheten till Bagarmossen med anledning av att den nya järnvägstunneln skulle byggas invid byggnadens södra gavel. En del av trädgården togs i anspråk för spårdragningen och man ansåg att byggnadsarbetena och den ökade järnvägstrafiken skulle bli för störande för de gamla. En överenskommelse kom till mellan Stockholms stad och stiftelsen som innebar att staden fick köpa hela fastigheten och att stiftelsen istället fick disponera nybyggda lokaler i Bagarmossen.

1954 invigdes en ny skola för sjuksköterskor i lokalerna vid Björngårdsgatan. 1956 inrättades också en mentalvårdsbyrå i byggnaden. Fram till och med år 2008 bedrev Karolinska Institutet psykoterapeutisk verksamhet.



*Bild 5. Gravyr av fastigheten Stiftelsen 1 av O.A. Mankell*

### **Skydd av kulturellt värde**

Byggnaden har stort kulturhistoriskt värde (blåklassad) och åtgärder får inte vidtas utan kontakt med Stockholms stadsmuseum. En byggnadshistorisk inventering utfördes av Stockholms stadsmuseum år 2004 på uppdrag av Banverket.

### **Södermalms hjärta**

Fastigheten Stiftelsen 1 ingår som ett delprojekt inom det pågående projektet ”Södermalms hjärta”, vars vision är att göra Medborgarplatsen med kringliggande områden till en attraktiv och trygg boplatz och mötesplats i världsklass. När det gäller de inom området ingående fastigheterna är ett delmål i projektet att utveckla dessa för mer boende, arbete, upplevelser och service.

### **Fatbursparken och JH Romans park**

Enligt en detaljplan från år 2010 planeras nybyggnation av flerbostadshus i JH Romans park (orange-markerad på nedanstående situationsplan) samt en överdäckning av befintliga järnvägsspår mellan Mariagårdstjärnan, belägen intill fastigheten Stiftelsen 1 och Fatbursparken. Exploateringskontoret står nu i begrepp att påbörja projektering av den kommande överdäckningen av varför det är av vikt att säkerställa att den planerade utformningen av parken invid Stiftelsen 1 fungerar bra med fastighetens framtida verksamhet.

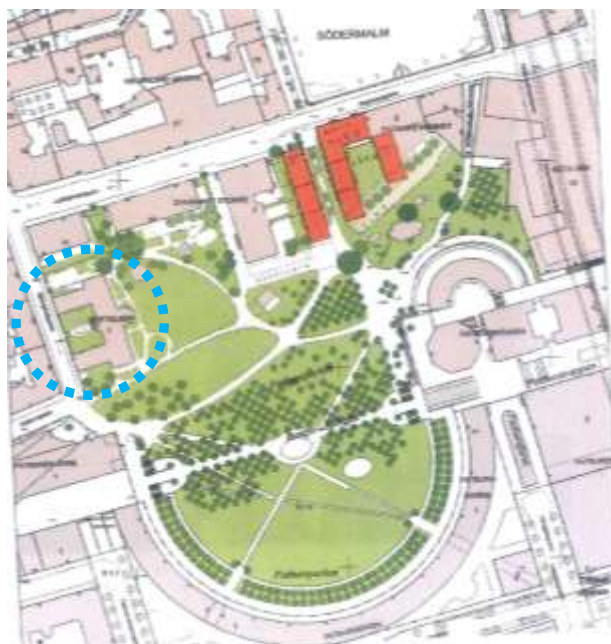


Bild 6. Situationsplan över den planerade överdäckningen.  
Fastigheten Stiftelsen 1 är inringad i blått.

### Mål och syfte

Fastigheten är för närvarande i mycket dåligt skick och behöver en omfattande renovering för att uppfylla gällande myndighetskrav samtidigt som byggnadens kulturella värden tillvaratas. I samband med trafikverkets återställande av byggnaden bör den framtida användningen vara klarlagd så att samtliga byggnadsarbeten anpassas för den kommande verksamheten.

Byggnaden har sedan den uppfördes uteslutande nyttjats för olika vårdrelaterade verksamheter. I och med att den nu kommer att tomställas finns möjlighet att utreda vilken användning som lämpar sig bäst för byggnaden i framtiden.

Fastigheten ska bidra till kontorets mål att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för staden samt att lyfta Fatbursparken så att den upplevs som mer trygg och attraktiv i samklang med visionen i projektet "Södermalms hjärta". Vidare ska utvecklingen av fastigheten tillföra mest nytta för Stockholms stads medborgare samt bidra till Stockholms stads vision om ett Stockholm i världsklass.

Att utredningsarbetet påbörjas i ett tidigt skede beror på att fastigheten berörs av såväl exploateringskontorets arbete med att utforma parkmiljön i samband med överdäckningen av spårområdet, som projektet "Södermalms Hjärta".



## **Åtgärder**

Utredningsfasen omfattar bland annat följande aktiviteter:

- Byggnadsantikvarisk utredning
- Miljöinventering
- Geologisk undersökning
- Teknisk undersökning
- Kommersiella utredningar

## **Tidplan**

- Förslag till utredningsbeslut i fastighetsnämnden den 20 november 2012.
- Målsättningen är inriktningsbeslut i fastighetsnämnden under 2013 eller 2014.

## **Organisation**

Utredningsfasen genomförs med projektledare Sonya Stark (utvecklingsavdelningen) och förvaltare Hans Stjernborg (fastighetsavdelningen) från fastighetskontoret. Samråd kommer att ske med Stadsmuseum och exploateringskontoret.

## **Ekonomi**

Utredningskostnaderna för fastighetskontoret, fram till ett inriktningsbeslut, bedöms uppgå till cirka 2 mnkr.

## **Miljökonsekvenser**

Projektet kommer att följa fastighetsnämndens miljöpolicy och Stockholms stads miljöprogram samt är en del av fastighetsnämndens strategi för energieffektivisering.

## **Risker**

Tidpunkten för Citybanans färdigställande kan eventuellt förskjutas vilket kan påverka tidpunkten för bygg- och avtalsstart i byggnaden.

## **Plan för uppföljning**

Fastighetskontoret avser återkomma till nämnden med förslag till inriktningsbeslut under 2013 eller 2014.

## **Slut**