

Handläggare
Olle Henriksson
08-508 269 21
olle.henriksson@stockholm.se**Till**
Fastighetsnämnden
2016-05-17

Upprustning och utveckling av Östermalmshallen. Lägesrapport.

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar att godkänna lägesrapport gällande Östermalms saluhall.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef

Jenny Rydåker
Avdelningschef

Sammanfattning

Projektet syftar till att utveckla fastigheterna Riddaren 3 (Östermalmshallen) och Riddaren 13 (tidigare butiks- och kontorslokaler) så att Östermalmshallen ska säkra en framtida position som en av Sveriges främsta handelsplatser för mat och matupplevelser. Projektet framskrider enligt tidplan och den tillfälliga saluhallen är i drift och rivningsarbeten har påbörjats i Östermalmshallen.

Förutsättningarna i projektet har dock visat sig vara mer komplexa än vad som kunnat förutses vilket har inneburit ökade kostnader. Genomförandebeslut fattades i Kommunfullmäktige i juni 2014 till en investeringsutgift om 635 mnkr. Aktuell slutkostnadsprognos för projektet är 725 mnkr. Prognostiserad kostnadsökning hanteras genom omprioritering inom kontorets ordinarie investeringsram. Orsakerna hänförs till största del till förändringar av ursprungs-inriktningen utifrån ändrade förutsättningar kring vilka fastigheter som slutligen ingår i projektet, det faktum att fastigheternas skick är väsentligt sämre än vad som kommit fram under de inledande

utredningarna samt att förutsättningarna på Östermalmstorg visat sig vara mer komplexa med så väl ökade kostnader som förlängd produktionstid för den tillfälliga saluhallen.

Nuvarande slutkostnadsprognos innehåller också kostnader hänförliga till indexuppräknings avseende byggentreprenader uppgående till 33 mnkr.

Beträffande risker kvarstår för närvarande viss osäkerhet gällande detaljplanen, avseende eventuella förseningar och bestämmelser om begränsningar för utformningen.

Löpande dialog förs med stadsledningskontoret kring projektets förutsättningar och progress.

Utlåtande

Bakgrund

Östermalms saluhall är en institution i Stockholm: En plats för matglädje i historisk miljö, som sedan 1888 erbjuder förstklassiga råvaror och mat från svenska och internationella kök.

Då de tekniska installationerna har uppnått sin livslängd och den gamla saluhallen inte längre uppfyller dagens krav på hållbarhet och effektiva flöden för bland annat transporter, varuleveranser, sophantering, tillgänglighet och nödutrymning har beslut fattats om att genomföra en teknisk upprustning och ombyggnad i avseende att utveckla fastigheten.

Projektet består av 4 delprojekt.

- Uppförande av tillfällig saluhall med placering på Östermalmstorg. Den tillfälliga hallen kommer vara i drift from 2016-04-14 tom 2018-04-04.
- Ledningsomläggningar inför uppförande av tillfällig saluhall då de befintliga ledningarna i marken var i ett mycket dåligt skick. Investeringen bekostas till vissa delar av Stockholm vatten.
- Upprustning och utveckling av Östermalmshallen (Riddaren 3). Rivningsarbeten påbörjades 2016-04-14 och beräknas vara färdigställt till 2018-04-04.
- Upprustning och utveckling av intilliggande fastighet (Riddaren 13) till hotellverksamhet.

Mål och syfte

Projektet syftar till att utveckla fastigheterna Riddaren 3 (Östermalmshallen) och Riddaren 13 (tidigare butiks- och kontorslokaler) så att Östermalmshallen ska säkra en framtida position som en av Sveriges främsta handelsplatser för mat och matupplevelser.

Östermalmshallen och dess omgivning ska utvecklas och vitaliseras med nya gångstråk och kommersiella ytor genom att sammanlänka fastigheterna Riddaren 3 och 13. Riddaren 13 kommer att omvandlas för att inrymma hotellverksamhet, och Östermalmshallen får ett nytt koncept för saluhalls- och restaurangverksamhet genom att fylla hela byggnaden med verksamheter som antingen säljer eller serverar mat och utökar antalet försäljningsställen med cirka 15 stycken.

Innergården mellan fastigheterna förses med ett glastak som skapar ett naturligt stråk mellan fastigheterna och binder samman hotell- och saluverksamhet och innebär en omdaning av gårdarna till publik verksamhet med bland annat restauranger och caféer.

Projektets vision är att säkerställa och vidareutveckla Östermalmshallens position som en matdestination med en betydande roll för Stockholm, Sverige och Skandinavien. Hallen ska erbjuda en äkta matupplevelse som står för inspiration, kvalitet och kulinariskt expertkunnande.

Mål för projektet är bland annat att förbättra tillgängligheten och uppfylla lagkrav avseende brandsäkerhet och nödutrymning samt miljökrav på sophantering. Vidare ska kulturvärden bevaras, bland annat genom att återskapa den ursprungliga stjärnformiga planlösningen, bevarande och restaurering av ståndens träfriser, samt återställande till original färgsättning. I samband med ombyggnad ska också energiåtgången och den långsiktiga miljöpåverkan minskas genom moderna och energisnåla installationer. Fastigheterna ska på sikt ge ett positivt resultat.

Prognosen för måluppfyllelse ser i dagsläget god ut.

Genomförande

I dagsläget är den tillfälliga saluhallen i drift och har pågående verksamhet. Den tillfälliga saluhallen öppnades 14 april 2016 för allmänheten och mindre anpassningsarbeten har utförts utifrån synpunkter som inkommit från hyresgäster och besökande. Besöksfrekvensen har överträffat förväntningarna.

Ombyggnaden av Östermalmshallen är påbörjad med lätttrivning och demonteringsarbeten samt förberdelser för etablering av byggarbetsplats.

Riddaren 13 är föremål för en ändring av detaljplanen vilket beräknas vara klar och lagakraft vunnen sommaren 2017, därefter påbörjas bygglovsansökan. Arbetet med att ta fram programhandlingarna för hotellet startade i februari och färdigställs i slutet av april.

Dialog pågår för närvarande med Konstrådet gällande placering och val av konst.

Önskemål har inkommit från hyresgästerna att placera bikupor på taket samt att digitala informationsskärmar placeras i huvudentréerna. Saluhallsföreningen har fått ok på att placera ut både kupor och skyltar.

Organisation

Utsedd projektledare på fastighetskontoret har det övergripande ansvaret för projektet samt rapporterar till styrgrupp inom fastighetskontoret.

Projektet bedrivs som ett Construction Management-projekt som innebär att en konsultgrupp leder arbetet med att samordna och leda flera delade entreprenader där bygg- och installations-entreprenörerna handlas upp löpande.

Inom projektledningsorganisationen finns extern projektledare, projekteringsledare samt bygg- och installationsledare. Inom externa projektgruppen finns även kompetenser inom administration, kvalitets- och miljöstyrning, kalkylering, tidsplanering, riskhantering, med mera.

Under projektets gång förs en löpande dialog med stadsledningskontoret.

Tidplan

- Inflyttning i tillfällig saluhall skedde 2016-04-14.
- Återinflyttning till Östermalmshallen beräknas ske 2018-04-04.
- Inflyttning för Hotell Diplomat beräknas ske under 2018.
- Tillfällig saluhall tomställs i juni 2018 varefter demontering kan påbörjas.

- Projektavslut beräknas till december 2018.

Ekonomi

För Östermalmshallen har kontraktsskrivningen med hyresgäster nu passerat 88 % mot den beräknade avtalsvolymen och under december 2015 tecknades avtal med Diplomat hotell om hotellverksamhet i fastigheten Riddaren 13.

Beslutade medel för projektet är 635 mnkr och slutkostnadsprognos för projektet är idag 725 mnkr. Prognostiserad kostnadsökning hanteras genom omprioritering inom kontorets ordinarie investeringsram. Arbete pågår dock kontinuerligt med att hitta så kostnadseffektiva lösningar som möjligt. Nedan beskrivs de främsta orsakerna till den ökade investeringskostnaden.

Projektet berörde ursprungligen tre fastigheter, men då fastighetsägare till Riddaren 8 valde att inte avyttra fastigheten beslutades att projektet skulle fortgå med endast två av fastigheterna (Riddaren 3 respektive 13), vilket har förändrat ursprungsinriktningen och resulterat i en större omprojektering. Efter genomförandebeslut har beslut fattats om att inrymma hotell i Riddaren 13, istället för kontor som tidigare planerat, vilket resulterat i ytterligare omprojektering.

Beräknade intäkter har minskat då intäkterna för uthyrning till hotell i Riddaren 13 inte fullt ut kan kompensera de beräknade intäkterna från Riddaren 8.

Efter inventering har det uppdagats att fastigheterna har varit i sämre skick än vad man kunnat förutse, vilket har resulterat i en kostnadsökning. Bland annat har bjälklaget i Riddaren 3 och 13 visat sig vara i så dåligt skick att det måste ersättas i sin helhet, vilket även gäller för flertalet tekniska installationer. Detta har även inneburit att de ursprungliga ytorna för tekniska installationer har utökats väsentligt.

Förutsättningarna på Östermalmstorg visade sig vara mer komplexa än vad fastighetskontoret kunnat förutse och har inneburit flytt av befintliga ledningar, vilket har ökat kostnaderna och förlängt produktionstiden.

Nuvarande slutkostnadsprognos innehåller också kostnader hänförliga till indexuppräknings avseende byggentreprenader, då projektet pågår över flera år och byggkostnaderna bedöms öka mer än inflationen, vilket inte var med i den ursprungliga

investeringskalkylen. Prognosen för den sammanlagda kostnaden för index uppgår till 33 mnkr.

Arbetet med detaljplanen för Riddaren 13 har dragit ut på tiden och har nu en extremt pressad tidplan. Under förutsättning att inga överklaganden kommer in kan i bästa fall detaljplanen vara antagen i juni 2016.

Miljö- och energikonsekvenser

Byggnaderna ska certifieras för BREEAM in use med målsättningen att uppfylla nivå Brons.

Energieffektivare kylsystem med bland annat central kyla till kyldiskar kommer att installeras samt ny värmeåtervinning. Ny energieffektivare belysning med styrning installeras. Där fönsterbyten sker kommer betydligt energieffektivare fönster installeras. Taket tilläggsisolerar.

Där så uppdagas kommer befintliga miljöfarliga material att saneras och ersättas av miljövänligare alternativ.

Risker

Ett eventuellt överklagande av detaljplanen kan innebära att planarbetet drar ut på tiden. Väsentlig försening kan innebära att hotellet har möjlighet att dra sig ur projektet. I det fall detaljplanen skulle sätta begränsningar på utformningen kan detta innebära ett mindre effektivt nyttjande av lokalerna, alternativt minskade uthyrningsbara ytor, eller på annat sätt inverka menligt på projektet.

Rivning av betongbjälklag och bottenplatta i Östermalmshallen kan eventuellt uppenbara miljöfarliga byggnadsmaterial som måste saneras, vilket kan leda till ökade kostnader vilket behöver hanteras relaterat övriga ingående delar i projektet.

Tillfälligt bygglov för den tillfälliga saluhallen sträcker sig till och med 2017-09-30. Ansökan om förlängning kommer att lämnas in för att täcka perioden till och med 2018-12-31. Om detta ej beviljas står den tillfälliga saluhallen utan bygglov. Dialog förs separat med stadsbyggnadskontoret i frågan.

Fastighetskontoret har några pågående projektrelaterade tvister med externa parter, vilka hanteras löpande.