



Handläggare

Arne Karlsson

Projektledare

Telefon: 08-508 265 29

Arne.karlsson@fsk.stockholm.se

Till

Fastighets- och saluhallsnämnden

2006-10-26

Om- och tillbyggnation av restaurang Örtagården i Östermalmshallen, fastigheten Riddaren 3. Slutrapport

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att godkänna föreliggande slutrapport gällande om- och tillbyggnation av restaurang Örtagården i Östermalmshallen, fastigheten Riddaren 3.

Sten Wetterblad

Jan Lind

Sammanfattning

I detta ärende avlämnar kontoret en slutredovisning gällande om- och tillbyggnation av restaurang Örtagården i Östermalmshallen, fastigheten Riddaren 3. Med anledning av betydande okända fuktskador har både projektets tidplan och ekonomi förändrats.

Beslutad budget för projektet var 4 mnkr. Slutlig kostnad blev 4,6 mnkr.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Köket i restaurang Örtagården var mycket litet och dåligt disponerat samt i stort behov av renovering. Tätskiktet i restaurangens kök var otätt, vilket har inneburit läckage ner till underliggande butik vid ett antal tillfällen under de senaste åren. De lagningar som skett har misslyckats varför en mer omfattande tätning av bjälklaget och omläggning av golvet behövde genomföras.

Bilaga 1: Ritning

Bilaga 2: Bilder

Med anledning av köksutrymmenas dåliga skick träffade därför Fastighets- och saluhallskontoret en överenskommelse med restaurangägaren om en ombyggnation av restaurangens köksdelar samt i samband med detta att bygga till en terrass som skulle förläggas på taket till en annan restaurang inne i Östermalmshallen.

Med anledning av detta beslutade fastighets- och saluhallsnämnden 2005-06-02 att delegera till förvaltningen att genomföra projektet inom ett belopp av 4 mnkr.

2006-04-20 avlämnades en lägesrapport.

Genomförande

Målet med ombyggnaden var att genom renovering och ombyggnad av restaurangens kök inklusive disk- och kylutrymmen åstadkomma ett rationellare och modernare kök med god arbetsmiljö samtidigt som problemet med det otäta bjälklaget skulle åtgärdas. I samband med detta skulle också restaurangen utöka sin serveringsyta på en tillbyggd terrass ute på taken inne i Östermalmshallen.

Ombyggnationen delades upp i två etapper. Etapp 1 innehöll diskrum samt tillbyggnaden av serveringsutrymmet för restauranggästerna på terrass. Etapp 2 innehöll det nya köttköket och grönsaksköket.

Arbetena har genomförts på ett bra sätt i nära samarbete med restauratören och anpassats till restaurangens och övriga hallens verksamheter. När en vägg revs upptäcktes dock att ett avloppsrör inne i väggen var helt sönderrostat och att rörets läckage orsakat betydande skador. Dessa har åtgärdats. Slutresultatet både i köken och i den nya restaurangdelen har blivit uppskattade av hyresgästen och av restaurangens gäster.

Organisation

Projektledare och ansvarig för ombyggnaden har varit Arne Karlsson. Som generalentreprenör har Bygg & Anläggning Jan Hjelm AB upphandlats.

Tidsplan

Arbetena startade mars 2006 och skulle färdigställas i juli 2006. På grund av att omfattningen av vattenskadorna i bjälklaget var betydligt större än förväntat försenades färdigställandet till september 2006.

Ekonomi

Budgeten för projektet var 4 mnkr. Projektkostnaderna blev 4,6 mnkr. Fördyringen beror till allra största delen på de oväntat stora fuktskadorna. Den påverkar dock inte kontorets uppgörelse med hyresgästen som innebär en hyreshöjning med 150 tkr/år. Ansvarsfördelningen mellan hyresgästen

och kontoret som hyresvärd innebär att 2,5 mnkr finansieras genom
hyreshöjningen. Övrigt är fastighetsägaransvar.

Slut