



Peter Dahlberg
Utvecklingsavdelningen
08-508 270 23
peter.dahlberg@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2009-12-15

Utveckling och upprustning av fastigheten Riddaren 3, Östermalms saluhall. Utredningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att utreda utveckling och upprustning av fastigheten Riddaren 3, Östermalms saluhall inom ramen för högst 3 mnkr.

Torbjörn Johansson

Sammanfattning

Östermalms saluhall är en marknadsplats för allmänheten inom livsmedel och delikatesser. Hallen uppfyller inte dagens miljö- och tillgänglighetskrav. Lager-, varumottagnings-, och personalutrymmen är otillräckliga. Den ger också ett årligt underskott på tre-fyra miljoner kronor.

Som en del av att bli en stad i världsklass 2030 är Östermalms saluhalls upprustning och utveckling en del av en övergripande förbättring av hela platsen kring Östermalms hallen med intilliggande torg och gator. En betydande del av förnyelsen består i energi-effektivisering, vilket kommer att minska driftkostnaderna och utveckla tekniken i hallen.

Kontoret föreslår i detta tjänsteutlåtande att en utredningsfas inleds i syfte att ta fram beslutsunderlag för en genomgripande upprustnings- och utvecklingsplan. Kontoret bedömer att kostnaderna för ett sådant beslutsunderlag är cirka 3 miljoner kronor. Avsikten är att när beslutsunderlaget är klart, hösten 2010, återkomma till nämnden med ett förslag till inriktningsbeslut.

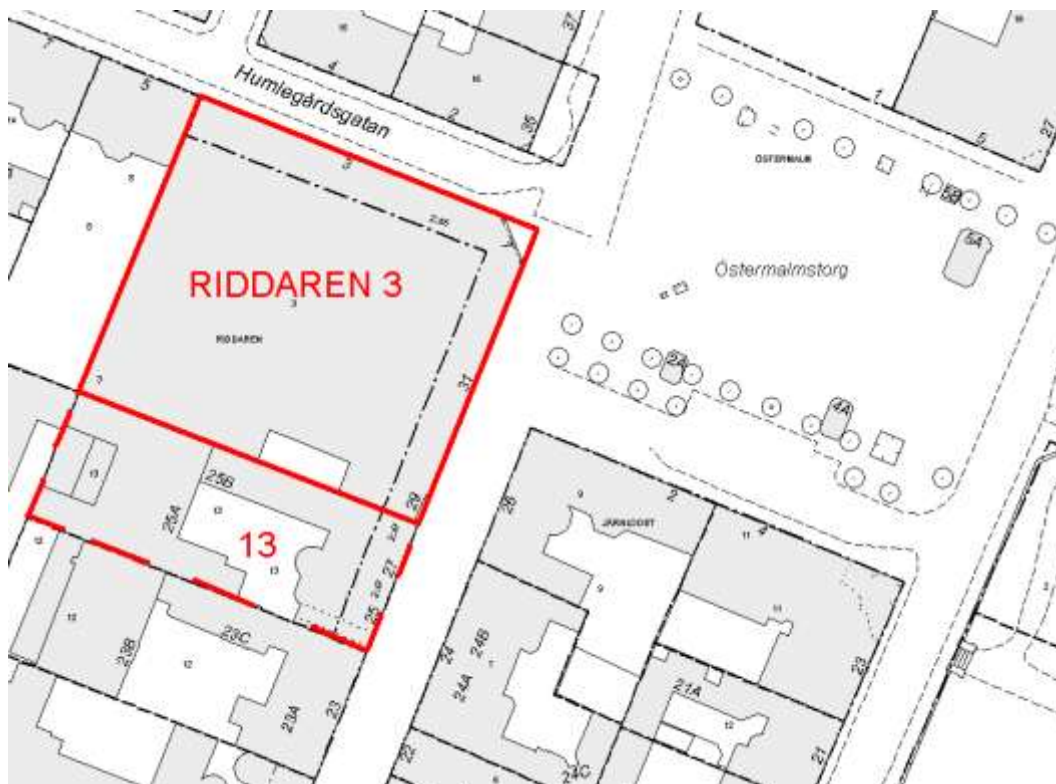
Utlåtande Bakgrund

Östermalms saluhall är en marknadsplats för allmänheten inom livsmedel och delikatesser. Marknadsplatsen nås via fyra olika entréer. Därtill finns ett antal lokaler med direkt ingång från gatan, där det drivs varierande verksamheter.

Hallen invigdes år 1888. Östermalms saluhalls portar öppnades för allmänheten och Stockholm hade fått sitt eget tempel över den goda matens kultur och bevarande. Hit kom snart alla som satte värde på god mat och fina råvaror. Kökschefer, hovtraktörer och alldeles vanliga människor köade på lika villkor hos sina favoriter av de många duktiga handlarna och så är det fortfarande idag.

Arkitekterna bakom Östermalms saluhall var Isak Gustaf Clason och Kasper Salin som även stod för den komplicerade inre gjutjärnskonstruktionen.

Östermalms saluhall har i praktiken samma skydd som ett byggnadsminnesmärke. Den är en av våra finaste tegelbyggnader från sent 1800-tal.



Östermalms saluhall inryms i fastigheten Riddaren 3

Det finns många skäl för att utreda en genomgripande upprustning och utveckling av Östermalmshallen.

- Hallen ger **ett årligt underskott på mellan 3-4 miljoner kronor**. Kontoret bedömer att möjligheterna till hyreshöjningar är marginella med nuvarande driftsituation.
- Energieffektivisering ger stora vinster.
- Att bringa ordning och reda i **hallens källare** är ett akut problem. En utredning som kontoret tagit fram visar att det idag saknas tillräckligt med omklädnadsutrymmen och personaltoaletter samt ett fungerande ventilationssystem. Utrymmesbrist bedöms föreligga.
- **Lager-, varumottagnings-, personal- och kontorsutrymmen** är otillräckliga och från logistiksynpunkt i många fall felplacerade.
- **Kundtoaletter** behöver anpassas vad gäller tillgänglighet och antal.
- **Varuhissarna** behöver rustas upp och kompletteras.
- **Brandsäkerhets- och utrymningsfunktionerna** i hallen och i källarplanet är i akut behov av förbättring.
- En utförd energistatusutredning visar att **energianvändningen** i hallen är ineffektiv.
- **Sophanteringen** har stora brister
- **Kundparkeringsmöjligheter** i kringområdet behöver ses över.

Mål och syfte

Som en del av att bli en stad i världsklass 2030 är Östermalmshallens upprustning och utveckling en del av en övergripande förbättring av hela platsen kring Östermalmshallen med intilliggande torg och gator. Ett gestaltningsprogram för intilliggande Östermalmstorg håller på att tas fram. Åhléns utvecklar en större etablering.

En upprustning av Östermalms saluhall ska möta dagens och framtidens myndighetskrav både vad det gäller säkerhet, hälsa, energi och miljö. Omfattande åtgärder krävs beträffande installationerna i saluhallen. Utformningen av installationer ska tillgodose kraven på ett bra inneklimat med låg energianvändning, god totalekonomi för installationer och drift, hög säkerhetsnivå dels för tekniska system och dels mekaniska skydd, samt minimal miljöpåverkan.

Syftet är att ta fram beslutsunderlag för en genomgripande upprustnings- och utvecklingsplan för Östermalmshallen. Kontoret bedömer att kostnaderna för ett sådant beslutsunderlag i utredningsfasen uppgår till cirka tre miljoner kronor. Avsikten är att när beslutsunderlaget är klart återkomma till nämnden med ett förslag till inriktningsbeslut.



Projektet ska uppfylla följande mål.

- Östermalmshallens upprustning och utveckling ska vara en del av en övergripande förbättring av intilliggande torg och gator.
- Energieffektivisering.
- Hyror ska täcka kostnaderna för investeringar och drift och ge långsiktig lönsamhet.
- Skapa förutsättningar för ökad yteffektivitet och produktivitet.
- Flexibla framtidsorienterade lösningar ska lösa lager-, lastnings-, varumottagnings-, personal-, och kontorsutrymmesproblem.
- Brandsäkerhets- och utrymningsfunktioner ska vara fullgoda.
- Miljökrav vad gäller sophantering ska vara tillgodosedda.
- Kundparkeringsmöjligheter ska vara tillfredsställande.

Åtgärder

Utredningsfasen bör omfatta följande scenarier.

1. Utveckla enbart hallen, inkl energieffektivisering
2. Utveckla hallen och stadens angränsande fastighet Riddaren 13.
3. Utveckla stadens fastigheter, Östermalmshallen (Riddaren 3) och Riddaren 13 samt eventuellt förvärv av närliggande fastighet/fastigheter.
4. Utredda parkering under Östermalmshallen och/eller under Östermalmstorg.

Tidsplan

- Utredningsbeslut tas i fastighetsnämnden den 15 december 2009. Utredningsfasen bedöms vara klar under hösten 2010.
- Inriktningsbeslut tas i fastighetsnämnden och eventuellt i kommunfullmäktige under hösten 2010.
- Genomförandebeslut tas i fastighetsnämnden och kommunfullmäktige under våren 2011.
- Byggstart i början av 2012.
- Projektavslut 2013

Organisation

Utredningsfasen genomförs med projektledare och förvaltare från fastighetskontoret samt externa konsulter.

Ekonomi

Utredningskostnaderna fram till inriktningsbeslut bedöms uppgå till cirka tre miljoner kronor.

Samråd

Samråd med stadens övriga berörda förvaltningar samt stadsledningskontoret kommer att göras. Samordning ska också ske med berörda fastighetsägare och styrelsen för Östermalms saluhall och övriga berörda intressenter.

Miljökonsekvenser

Upprustning av de tekniska installationerna ger kraftigt minskad miljöpåverkan eftersom de är mer effektiva ur energisynpunkt.

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

Risker

Kulturmärkningen av projektet kan innebära att projektet drabbas av högre kostnader och att åtgärder inte får genomföras.

Plan för uppföljning

Kontoret återkommer till fastighetsnämnden med förslag till inriktningsbeslut under hösten 2010. Projektet kommer att följa stadens nys projektmodell för stora projekt.



Slut