

Utlåtande 2014:76 RVIII (Dnr 308-607/2014)

Upprustning och utveckling av fastigheterna Riddaren 3 (Östermalmshallen) och Riddaren 13

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Fastighetsnämnden medges rätt att genomföra en upprustning och utveckling av fastigheterna Riddaren 3 (Östermalmshallen) och Riddaren 13 till en investeringsutgift om 635 mnkr. Utgifterna för år 2014 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2015.

Föredragande borgarrådet Madeleine Sjöstedt anför följande.

Ärendet

Östermalmshallen, fastigheten Riddaren 3, är i stort behov av en genomgripande upprustning och utveckling. Stockholms stad äger även Östermalmshallens grannfastighet, Riddaren 13, på Nybrogatan. Riddaren 13 är även den i behov av generell upprustning och modernisering.

Fastighetsnämnden hemställer i detta ärende om kommunfullmäktiges godkännande av genomförandet av en upprustning och utveckling av fastigheterna Riddaren 3 och 13 till en investeringsutgift om 635 mnkr.

Fastighetsnämnden bedömer att de åtgärder som krävs är så pass omfattande att det kommer att vara omöjligt för hyresgästerna att fortsätta att bedriva verksamhet i saluhallen under ombyggnationen. En tillfällig saluhall

planeras därför att uppföras på Östermalmstorg under den tid som ombyggnationen pågår.

Fastighetsnämnden planerar att påbörja arbetet med att teckna hyresavtal med hyresgästerna under sommaren 2014, efter kommunfullmäktiges genomförandebeslut. Avsikten är att merparten av hyresavtalen ska vara tecknade vid årsskiftet 2014/2015.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att Östermalmshallen är i stort behov av genomgripande upprustning och utveckling och ser därför positivt på en sådan upprustning och utveckling av saluhallen.

Mina synpunkter

Östermalms saluhall är en av Stockholms mest karaktäristiska och kända byggnader och institutioner. I 125 år har den varit en samlingsplats för matentusiaster i Stockholm och Sverige.

Fastigheten Riddaren 3, som inrymmer saluhallen, ägs sedan år 1915 av Stockholms stad och är idag i stort behov av en genomgripande upprustning. Det förslag som föreligger till utveckling av saluhallen tillsammans med fastigheten Riddaren 13 ger en fin möjlighet att bevara saluhallens unika identitet samtidigt som delar av den ursprungliga utformningen återskapas och de miljömässiga, tekniska och logistiska lösningarna förbättras till en hög, modern standard. Lösningen innebär också en möjlighet att utveckla den handel som sker i Östermalmshallen idag.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Investeringskalkyl

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Förslaget till upprustning och utveckling av Östermalmshallen som tagits fram är mycket bra och vi ser fram emot det färdiga resultatet. Vi har förståelse för att det

kostar att vårda och förvalta stadens viktiga kulturbyggnader men noterar med viss oro att fördyringen av projektet lett till att det nu måste betraktas som olönsamt. Vi förutsätter att en grundlig utredning görs för att söka lösningar på hur lönsamheten kan ökas.

Vi beklagar att de synpunkter som lyftes i Miljöpartiets yttrande på inriktningsbeslutet ej har kommenterats eller utretts i genomförandebeslutet. Eftersom den här typen av investeringar är mycket kostsamma och kommer att bestå under mycket lång tid framöver anser vi att följande aspekter behöver utredas.

Energi och miljö

Det är mycket positivt att man kommer att kunna ta tillvara på den överskottsenergi som produceras i lokalen genom att leda tillbaka den in i fjärrvärmenätet. Eftersom Östermalmshallen har en mycket stor takyta anser vi även att möjligheten att installera solpaneler på denna yta ska utredas.

Tillgänglighet och kommersiellt koncept

Upprustningen av Östermalmshallen är ett bra tillfälle att se över antalet parkeringsplatser på Humlegårdsgatan. Antalet gående är mycket stort i förhållande till den smala trottoar som löper längs med denna relativt hårt trafikerade gata. Skulle man minska antalet parkeringsplatser på denna yta kommer området kring hallen sannolikt att upplevas som betydligt mer trivsamt och tillgängligt även från detta håll. På sikt bör man överväga att omvandla Humlegårdsgatan till ett promenadstråk som tillsammans med Nybrogatan och Grev Turegatan omgärdar ett kvarter för handel och god mat med Östermalmshallen som mittpunkt.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Fastighetsnämnden medges rätt att genomföra en upprustning och utveckling av fastigheterna Riddaren 3 (Östermalmshallen) och Riddaren 13 till en investeringsutgift om 635 mnkr. Utgifterna för år 2014 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2015.

Stockholm den 4 juni 2014

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Madeleine Sjöstedt

Ulrika Gunnarsson

Särskilt uttalande gjordes av Stefan Nilsson och Daniel Helldén (båda MP) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (MP) i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Östermalmshallen har ett stort kulturvärde och det är högst motiverat med en genomgripande upprustning eftersom behovet är så eftersatt vilket tyvärr inte bara gäller Östermalmshallen utan också många andra av kontorets fastigheter. Det är emellertid mycket oroande att kostnaderna drar iväg i samband med genomförandebeslutet. Det har funnits en riskbedömning tidigare i projektet och vissa kostnader har varit svåra att förutse vilket inte är helt ovanligt i denna typ av renoveringar men detta får inte resultera i skenande kostnader. Det är positivt att kontoret bedömer att intäkterna ska kunna öka, sedan inriktningsbeslutet togs, till följd av ökade kommersiella ytor.

Ärendet

Östermalmshallen, fastigheten Riddaren 3, är i stort behov av en genomgripande upprustning och utveckling. Stockholms stad äger även Östermalmshallens grannfastighet, Riddaren 13, på Nybrogatan. Riddaren 13 är även den i behov av generell upprustning och modernisering. Fastighetsnämnden hemställer i detta ärende om kommunfullmäktiges godkännande av genomförandet av en upprustning och utveckling av fastigheterna Riddaren 3 och 13 till en investeringsutgift om 635 mnkr.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 8 april 2014 enligt fastighetskontorets förslag.

1. Fastighetsnämnden beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att genomföra en upprustning och utveckling av fastigheterna Riddaren 3 (Östermalmshallen) och Riddaren 13 till en investeringsutgift på 635 miljoner kronor, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt nedan.
2. Fastighetsnämnden beslutar att hos kommunfullmäktige hemställa om godkännande av upprustning och utveckling av fastigheterna Riddaren 3 och 13 i enlighet med fastighetskontorets förslag.
3. Fastighetsnämnden anmäler beslutet till stadsbyggnadsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden och Östermalms stadsdelsnämnd.

Särskilt uttalande gjordes av Sebastian Wiklund (V), *bilaga 1*.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 31 mars 2014 har i huvudsak följande lydelse.

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. Här inspireras besökare från när och fjärran av mat när den är som bäst.

Från början såldes här endast råvaror, av 108 olika köpmän, men med tiden har hallen kommit att bli en plats där maten också kan konsumeras i restauranger eller längs ståndens bardiskar. Handelsytan har efter ombyggnader med åren reducerats. Kundflödet fungerar inte optimalt i dagsläget utan blockeras av utbyggnaden som tillkom 1912, återvändsgränder och utstickande diskar och bord.

Östermalmshallen, det vill säga fastigheten Riddaren 3, är i stort behov av en genomgripande upprustning och utveckling. De tekniska installationerna är uttjänta, källaren är ett akut problem, det saknas omklädningsutrymmen, personaltoaletter och fungerande ventilationssystem. Lager-, varumottagnings-, personal- och kontorsutrymmen är också otillräckliga och kundtoaletter och varuhissar behöver rustas upp och kompletteras. Brand- och utrymmesfunktioner är i stort behov av förbättring och sophantering har stora brister. Saluhallen ger i nuläget ett årligt underskott.

Stockholms stad äger även Östermalmshallens grannfastighet, Riddaren 13, på Nybrogatan. Riddaren 13 innehåller kontor, butiker, silversmed samt en boende. Även denna fastighet är i behov av generell upprustning och modernisering. Kontoret har därför i en gemensam utredning tillsammans med saluhallen, sett över Riddaren 13 för förädling och möjligheter till samnyttjande av ytor för till exempel kök, förråd och sophantering.

Den 15 december 2009 togs utredningsbeslutet *”Utveckling och upprustning av fastigheten Riddaren 3, Östermalms saluhall”* i fastighetsnämnden. Utredningsarbetets omfattning hade inför framtagandet av utredningsbeslutet 2009 underskattats. Därför fattades ett reviderat utredningsbeslut i fastighetsnämnden 2012-11-20 där fastighetskontoret bedömde att kostnaderna för ett sådant beslutsunderlag skulle uppgå till ytterligare 3 mnkr. I den fortsatta utredningen skulle alternativa storlekar på projektet och investeringen tas fram, samt att utredningar gällande strategiska frågor såsom in- och utlastning, sophantering och uppfyllande av gällande myndighetskrav skulle färdigställas.

Fastighetskontoret tog i den fortsatta utredningen fram två projekialternativ; *upprustningsalternativet* och *utvecklingsalternativet*. I utredningen har bästa möjliga utveckling av Östermalmstorg, befintliga byggnader i kvarteret samt angränsande gator och fastigheter eftersträvat. Båda alternativen tog hänsyn till kommersiell uthyrbarhet, investeringskostnad, byggnadsvård, myndighetskrav, logistik, arbetsmiljö, korsande trafik samt trafikkontorets pågående uppgradering av Nybrogatan.

För att säkra Östermalmshallens framtida position som en av Sveriges främsta handelsplatser för mat och matupplevelser förordade fastighetskontoret att utvecklingsalternativet genomförs. Alternativet innebär att den ursprungliga stjärnformiga planlösningen från 1888 återskapas, något som både förbättrar tillgänglighet och har såväl antikvariska som kommersiella värden. Saluhallen och

dess omgivning vitaliserar också genom nya gångstråk och kommersiella ytor, vilket möjliggör för fler handlare i hallen och nya koncept i Riddaren 13. De två fastigheterna ska upplevas som en helhet.

Investeringskostnaderna för upprustningsalternativet bedömdes till 464 mnkr och till 585 mnkr för utvecklingsalternativet. Endast det senare alternativet genererar en lönsamhet.

Fastighetsnämnden godkände 2013-08-27 fastighetskontorets förslag till inriktningsbeslut gällande utvecklingsalternativet för fastigheterna Riddaren 3 och Riddaren 13 och gav kontoret i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut till en bedömd planeringskostnad om 15 miljoner kronor (totalt 21 mnkr fram till genomförandebeslut).

Mål och syfte

Utvecklingen av Östermalmshallen ingår i en omfattande förbättring av omgivande gator och torg i området samt är en del av stadens övergripande satsningen *Vision 2030*. Projektet ligger också i linje med regeringens initiativ *Sverige – det nya matlandet*, vars målsättning är att Sverige ska bli det främsta matlandet i Europa samtidigt som ökad tillväxt och sysselsättning skapas.

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.

Projektet har följande mål:

- Östermalmshallen ska uppfylla aktuella och kända framtida myndighetskrav: BBR (Boverkets byggregler), arbetsmiljökrav enligt AFS (Arbetsmiljöverkets författningssamling), livsmedelshantering samt energi- och miljökrav.
- Tillgängligheten ska förbättras.
- Brandsäkerhets- och utrymmesfunktioner ska förbättras.
- Med nya energisnåla installationer ska energiåtgången och den långsiktiga miljöpåverkan minskas.
- Kulturvärden ska bevaras.
- Det kommersiella konceptet ska utvecklas.
- Brist på lager- och personalutrymmen ska åtgärdas.
- Frigöra huvudentrén från transporter i syfte att öka säkerheten.
- Hantering av varuleveranser ska effektiviseras med en tillfredsställande lösning för angöring, inlastning, varumottagning och distribution i fastigheten.
- Sophanteringen ska rationaliseras med nya och förbättrade tekniska system samt bättre planerade ytor, som ger utrymme för en utökning av

nuvarande verksamheter.

- Förutsättningar ska skapas för ökad yteffektivitet och produktivitet.
- Fastigheterna ska på sikt ge ett positivt resultat.
- För att möjliggöra fortsatt handeln under ombyggnaden ska handlarna i saluhallen evakueras till en tillfällig saluhall på Östermalmstorg.

Åtgärder

Projektet tar hänsyn till kommersiell uthyrbarhet, investeringskostnad, byggnadsvård, myndighetskrav, logistik, arbetsmiljö, korsande trafik samt trafikkontorets pågående uppgradering av Nybrogatan. Bästa möjliga utveckling av Östermalmstorg, befintliga byggnader i kvarteret Riddaren 3 och 13 samt angränsande gator och fastigheter eftersträvas. Nedan beskrivs projektet.

Arkitektoniskt och kommersiellt koncept

Projektet innebär en generell upprustning och modernisering av samtliga tekniska installationer och renovera vitala funktioner såsom golv, tak och fönster. Saluhallen återställs så långt som möjligt till sitt ursprungliga utseende och på så sätt kommer byggnadens tidstypiska karaktär och traditionella värden att bevaras. Genom att återställa den ursprungliga planlösningen från 1888 kommer fastighetskontoret att återfå ytor som i ursprungligen nyttjats för handel men som idag används för andra ändamål.

Syftet med projektet är att låta de traditionella verksamheterna utvecklas genom ett förbättrat utbud och återigen låta försäljningen av råvaror bli den viktigaste aktiviteten i den inre delen av hallen. Genom att fylla hela byggnaden med verksamheter som antingen säljer eller serverar mat värnar man om den funktion som präglat hallen ända sedan starten 1888. Det kommer att skapas plats för drygt 45 försäljningsställen, det vill säga cirka 15 fler försäljningsställen än i idag.

Det ska skapas ett flöde av kunder och besökare tvärs igenom kvarteret från Nybrogatan till Humlegårdsgatan. Hallens samtliga entréer kommer renoveras och återställas till ursprungligt utseende, entrén på Nybrogatan 29 kommer återfå sin funktion och entrén längst ned på Humlegårdsgatan kommer återfå sin breda trapp.

Det nya konceptet innebär att restaurangernas serveringar med sittande bord flyttas ut till gatuhuset i två plan. Restaurangerna i gatuplan mot Nybrogatan och Humlegårdsgatan ges dagtid passager in till hallen och kan ha sena öppettider. Hallen ger på så sätt liv åt Östermalmstorg under större delen av dygnet.

Inne i saluhallen möts besökaren av breda och raka gångar mellan försäljningsstånden som till stor del återfått den stjärnformade planlösning den hade från början, se bilaga 1. Hallen blir mer lättöverskådlig och siktlinjerna tvärs igenom hallen öppnas upp. Längre in i saluhallen ser man ända från gatuentréerna ned till gårdarna på Riddaren 13. Balkonger byggs ovanför viss del av den yttre kransen av salustånd. Dessa balkonger kommer tillhöra restaurangerna inne i gatuhuset. Balkongernas utbredning är ännu inte klargjord. Ett exakt förslag arbetas fram tillsammans med projektets antikvariska rådgivare och Stadsmuseet.

I den centrala delen av hallen kommer det finnas möjlighet till barsittning kring stånden. Det ska vara en inbjudande plats att vistas på, där vimlet av kunder som handlar råvaror blandas med dem som äter.

Byggnadens förhållande till Östermalmstorg förtydligas. Huvudentrén skymts inte längre av transportbilar (se avsnittet om logistik) och sammanbinds bokstavligen med torget när dess granitbeläggning löper ända fram till Östermalmshallens fasad.



Visionsbild

Riddaren 3 och Riddaren 13 binds samman genom stora öppningar, tillsammans ska de två byggnaderna upplevas som en helhet.

Riddaren 13 ska utgöra ett komplement och en förlängning till den förnyade saluhallen genom att även den får en verksamhet som har maten i centrum. Därmed förstärks Östermalms saluhalls framträdande position i Stockholm, både som kulturbyggnad och som den svenska matkulturens högborg. Genom att öppna upp för ett horisontellt flöde blir det en sammanhängande enhet. Tydliga flödesriktningar tillsammans med långa siktlinjer underlättar orienteringen och bidrar till en positiv helhetsupplevelse.

Entrén mot Nybrogatan till Riddaren 13 blir en ny klimatskyddad entrépassage till innergården. Den före detta karamellfabrikens industriella karaktär bevaras och ger präglning åt en avskalad men ändå inbjudande gårdsmiljö. Den tidigare öppna innergården får ett nytt tak högt över entréplanet som förvandlar gården till inomhusmiljö. En diversifierad restaurangverksamhet tar plats på entréplanet. Restaurangerna ska ses som en del av saluhallen och genom tydliga kommunikationer blir den en del av kundvarvet. En ny trappa och en rulltrappa skapar förbindelse direkt in till saluhallen.

Från den stora gården kan man fortsätta till den mindre innergården som har en mer intim atmosfär och som också den får ett nytt, men lägre tak. Även här öppnas en

förbindelse till saluhallen.

I våningarna uppåt iordningsställs kontorslokaler i modern standard.



Visionsbild

Antikvariska värden

Interiören inne i själva hallen har genom åren förändrats av ombyggnationer, något som till stor del har försämrat både det estetiska värdet och genomströmningen av kunder och besökare. En antikvarisk förstudie har genomförts samt löpande konsekvensanalyser av förslagen. Förstudien visar på att det är av kulturhistorisk vikt att i så stor mån som möjligt lyfta fram den ursprungliga arkitekturen.

Fastighetskontoret kommer därför att återskapa den ursprungliga stjärnformiga planlösningen från 1888 och utbyggnaden från 1912 i hallens sydöstra del kommer därmed att tas bort. Detta kommer att förbättra tillgängligheten såväl som de antikvariska och kommersiella värdena.

Ståndens träfriser kommer bevaras och restaureras. Originalfärgsättning kommer återställas så långt som möjligt, till exempel på gjutjärnspelarna som bär upp hallens tak och de rundbågade fönstren. De övermålade citaten som fanns i fält ovanför fönstren föreslås tas fram, liksom originalkulören på väggarna. Entrén längst ner på Humlegårdsgatan kommer att återställas. Förslaget tar också hänsyn till att bevara särskilt skyddsvärda element, såsom exempelvis det snidade trapphuset kring spiraltrappan. På Riddaren 13 ska byggnadens tidstypiska karaktär bevaras. Här är det entrén i jugendstil på Nybrogatan 27 som är särskilt viktig att bevara.

Logistik

Idag har Östermalmshallen en logistiklösning som är otillbörlig. Hundratals leverantörer angör fastigheten och stora mängder gods lossas vid de tre lastplatser som är belägna utanför huvudentrén i hörnet Humlegårdsgatan – Nybrogatan. Lastplatserna är oftast fullt utnyttjade från tidig morgon till sen eftermiddag, med långa väntetider som följd. För att lossa måste föraren backa in på lastplatsen som passeras av fotgängare. Under högsäsong kan lastpallar vägandes upp till 1000 kg styck dras från lastbilen in i huvudentrén och vidare genom hela saluhallen fram till transporthissen.

För att undvika att lossning av varor sker på samma yta som den största mängden kunder passerar, vilket skapar stora risker för olyckor, ska kunder och gods särskiljas. Samtliga stora varuleveranser flyttas till leveransentrén på Nybrogatan 29. Befintlig lastzon på Humlegårdsgatan behålls. Fastighetskontoret kommer i den fortsatta planeringen även se över möjligheter till samlastning av varor, vilket väsentligt skulle minska antalet transporter till fastigheten. Huvudentrén återfår sin tydliga roll i stadsbilden genom att platsen framför entrén öppnas upp och frigörs från fordonstrafik och därmed förstärka kopplingen till Östermalmstorg.

Sophantering

Helhetsbilden av dagens avfallshantering visar ett stort behov av förnyelse och mycket bättre anpassning både till samhällets krav och till användarens behov. Utrymmet för sophantering ligger otillgängligt med placering långt bort från verksamheten och den befintliga avfallskvarnen har stora problem med driftsstopp.

Med anledning av att sophantering är kraftigt underdimensionerad medför det ett stort antal transporter till och från byggnaden. Förutom att det ger en stor mängd trafik som belastar Nybrogatan, gör antalet transporter att kostnaden för tömning är betydande.

Ett sopsugssystem ska installeras och att kapaciteten på den befintliga avfallskvarnen liksom miljöstationen ökas. Systemet fungerar så att avfallet läggs i inkast som placeras på strategiska platser i byggnaden. Inkasten är anslutna till förvaringstankar som i sin tur är anslutna till ett underjordiskt rörsystem. Avfallet samlas sedan i en sluten förvaringstank, under innergården på Riddaren 13. Lagringstanken töms av sugbilar från en dockningsstation. Alternativt läge för placeringar av stationens läge utreds för samordning med en eventuell kommande upprustning av Östermalmstorg. Sopsugssystemet tar hand om de volymmässigt största fraktionerna. Beroende på sopterminalens kapacitet minskar antalet hämtningar per vecka betydligt.

Förutom en kraftig reduktion av trafiken till hallen kommer ovan nämnda åtgärder att generera lägre driftskostnader. Den omfattande moderniseringen och upprustningen kommer jämfört med idag att också bättre uppfylla arbetsmiljöverkets krav för arbetsplatser och därmed minska arbetsbelastningen för personalen. Det förbättrade systemet bidrar även till att en större mängd avfall går till återvinning.

I sopsugssystemet finns en stor flexibilitet. Vid behov kan systemet lätt utökas genom ytterligare inkast inne i saluhallen eller att fler lagringstankar installeras. I framtiden kan man även med hjälp av optisk sortering ta hand om ytterligare fraktioner, som idag går till miljöstationen.

Tillgänglighet

Projektet kommer förbättra tillgängligheten i byggnaden. Hela den publika delen i saluhallen kommer att göras tillgänglig. Dagens huvudentré kommer fortsatt vara den tillgängliga entrén till saluhallen. Gångarna inne i själva saluhallen kommer att göras bredare och rensas upp från varor och dylikt. Serveringsbord ska placeras på för dem avsedd yta. Vidare kommer toaletter, både för besökare och för personal göras tillgängliga samt även omklädningsutrymmen för personal. Hallen kompletteras med fler transporthissar samt fler personhissar för att öka tillgängligheten och flödet inom och mellan Riddaren 3 och 13. Tillgängligheten och säkerheten ökas även genom att bland annat transporterna framför huvudentrén försvinner.

Projektet kommer även förbättra tillgängligheten i Riddaren 13 bland annat genom att ytterligare trapphus kommer göras tillgängligt.

Till följd av att Riddaren 3 är blåklassad är det svårare att uppfylla gällande tillgänglighetskrav i de butiker och restauranger som ligger med entré direkt från gatan. Åtgärder som kräver ingrepp i fasad är komplicerade ur antikvarisk synpunkt.

Fastighetskontoret har samarbetat med trafikkontoret i deras projekt där Nybrogatan ska göras om till gågata. Nybrogatans nya utseende med nivåer och lutning kommer efter dialog ta hänsyn till Riddaren 3:s befintliga butiks- och restaurangytor i gatuhuset längs med Nybrogatan. Nybrogatan kan dock inte höjas på så sätt att samtliga entréer blir fullt tillgängliga. Resterande åtgärder inom detta projekt får genomföras inuti byggnaden och inne i lokalerna.

Teknik och övriga byggåtgärder

Inom byggnaden på Riddaren 3 kommer följande större tekniska åtgärder att genomföras:

- Rivning av samtliga tekniska installationer såsom el, ventilation, vatten och avlopp.
- Nya tekniska installationer monteras.
- Nya kök installeras.
- Centralkyla installeras till kyldiskar.
- Källarbjälklaget förutsätts bytas ut till viss del.
- Saluhallens bjälklag renoveras och den slitna golvbeläggningen byts ut till ett nytt stengolv.
- Golvhöjden i källaren och i saluhallsplanet jämnas ut för att uppfylla regler om varutransporter och arbetsmiljöförhållanden.
- Fönster byts ut mot isolerglas.
- Sopsugsanläggning installeras.
- Ytskikt åtgärdas generellt.
- Dagsljusintagen behålls och hallen får en styrd allmänbelysning.
- Saluhallsståndens träsniderier renoveras.
- Originalfärgsättningen inne i hallen återställs i möjligaste mån.

- Målning av gjutjärnspelare.
- Ursprunglig spiraltrappa renoveras.
- Delvis nya entrépartier.
- Återställande av entrén på Humlegårdsgatan.
- Nya lagerytor.
- Nytt gemensamt pausrum med pentry på översta plan för tillgång till dagsljus och ger utblick över hallen.
- I källarplan anordnas mer effektiva och hygiensiska arbetsytor och omklädningsrum.
- Nya besökstoalletter.
- Taket isoleras.
- Nya person- och transporthissar monteras.
- Nya effektiva sop- och miljörum.
- Fler personhissar och transporthissar.
- Återställande av ursprunglig planlösningen från 1888.
- Invändiga balkonger tillskapas i saluhallen.
- Håltagning av väggar från restaurangerna i gatuhuset samt komplettering med spiraltrappor från saluhallsgolvet.
- Genomförande av passager mellan Riddaren 3 och 13.
- Rulltrappor och hissar mellan Riddaren 3 och Riddaren 13.
- Inom byggnaden Riddaren 13 kommer följande större tekniska åtgärder att genomföras:
- Rivning av samtliga tekniska installationer såsom el, ventilation, vatten och avlopp.
- Nya installationer monteras inklusive mekanisk till och frånluftsventilation.
- Gårdsbjälklag byts ut. Stora fuktskador återfinns i källaren på grund av otätt bjälklag.
- Renovering av källare.
- Behållaren för sopsugsanläggning placeras i källaren.
- Fönster byts ut mot isolerglas.
- Nya ytskikt generellt.
- Upprustning av befintliga trapphus.
- Ny miljöstation.
- Delvis nya entrépartier.
- Ny personhiss monteras.

- Inglasning av de båda innergårdarna.
- Omdaning av gårdarna till publik verksamhet med bland annat restauranger.

Tillfällig saluhall på Östermalmstorg

De åtgärder som kommer genomföras är så pass omfattande att det är omöjligt för hyresgästerna att fortsätta bedriva sin verksamhet i saluhallen under ombyggnationen. En tillfällig saluhall kommer därför att uppföras på Östermalmstorg under tiden som ombyggnationen pågår. Målsättningen är att samtliga aktörer i saluhallen ska kunna fortsätta bedriva sin verksamhet i den tillfälliga saluhallen. Evakueringen beräknas pågå i cirka 2 år. De aktörer som bedriver saluhallsverksamhet inne i hallen kommer att få mindre yta än inne i hallen men har här möjlighet att fortsätta bedriva verksamhet.

Ett bygglov är inlämnat till stadsbyggnadskontoret 2013-12-19 och förslaget på tillfällig saluhall justeras nu i samråd med bygglovshandläggaren med avseende på utbredning och höjd. Ett beviljat bygglov förväntas under våren 2014.

Befintliga verksamheter på torget kommer att beredas utrymme inom eller utom saluhallen, dock ej i samma utsträckning som idag.

Torget är installationstätt och kräver samordning med Fortum och Stockholm Vatten.



Visionsbild

Tidplan

- Inriktningsbeslut kommunfullmäktige mars 2014.

- Genomförandebeslut fastighetsnämnden april 2014.
- Genomförandebeslut kommunfullmäktige juni 2014.
- Projektering och upphandling av entreprenader 2014-2015.
- Start entreprenad av den tillfälliga saluhallen oktober 2014.
- Evakuering av hyresgäster till den tillfälliga saluhallen hösten 2015.
- Start entreprenad Riddaren 3 och 13 hösten 2015.
- Återinvigning av saluhallen hösten 2017.
- Rivning/flytt av den tillfälliga saluhallen hösten 2017.
- Projektavslut årsskiftet 2017/2018.

Organisation

Projektet kommer att genomföras av fastighetskontorets förvaltare Jesper Sjöberg samt projektledare för utvecklingsskedet Marie Dowald och Jan Lind för genomförandeskedet, tillsammans med externa konsulter.

Marie Dowald har drivit utvecklingsskedet från januari 2012 fram till och med januari 2014. Jan Lind tog i januari 2014 över som projektansvarig efter beslut i styrgruppen, i enlighet med kontorets processer för genomförande. Jan Lind har medverka under projektets utveckling och på samma sätt kommer Marie Dowald medverka under projektets kommande projektering och genomförandefas.

En arbetsgrupp bildades 2012 och har haft kontinuerliga möten. Arbetsgruppen innehåller projektledning från utvecklings- och projektavdelningen, förvaltare, administrativ förvaltare, driftssamordnare och kommunikationsstrateg.

En styrgrupp finns också bildad och består av fastighetsdirektör och representanter för kontorets samtliga avdelningar.

Som stöd för projektering och byggledning har genom offentlig upphandling en extern projektledningsorganisation upphandlats från Projektbyrån AB. Inom projektbyråns organisation finns en projektledare samt två parallella projekterings- och byggledningsorganisationer för ombyggnaden av Riddaren 3 och 13 respektive för den tillfälliga saluhallen. I projektgruppen finns även kompetenser inom administration, kvalitet, miljö, kalkylering, tidsplanering med mera. Entreprenaden kommer handlas upp som delad utförandeentreprenad.

Ekonomi

Investeringskostnaderna för projektet bedöms uppgå till 635 mnkr.

Nuvärdesanalysen för en investering på 635 mnkr och en avskrivning på 33 år visar att projektet får en projektavkastning på 3,1 %. Detta belastar fastighetsnämndens resultat med 45 mnkr över tid. Se bilaga 3.

I inriktningsbeslutet som fattades i fastighetsnämnden 2013-08-27 bedömdes kostnaden för projektet uppgå till 585 mnkr, detta innebär en kostnadsökning på 50 mnkr. Den huvudsakliga kostnadsökningen beror på följande fyra faktorer:

- **Bjälklaget inne i saluhallen** – I förstudiekalkylen antogs att halva golvytan i saluhallen skulle rivas och ersättas med ny golvkonstruktion. En undersökning har visat att det befintliga bjälklaget är uttjänt vad gäller vattentäthet samt överutnyttjat

- beträffande förmågan att bära last. Kostnadsökning: 16 mnkr.
- **Snickerier** – Projektet kommer återställa och återskapa ursprungliga snickerier, vilket är en kostsam och svårbedömd investering. I tidigare kalkyl användes nyckeltal för att beräkna kostnaderna för ny inredning. I den nuvarande kalkylen har en kvalificerad bedömning gjorts av en entreprenör och projektet har nu fått en mer korrekt kostnad för dessa snickerier. Kostnadsökning: 5 mnkr.
 - **Ventilation** – På grund av begränsad höjd i de tekniska utrymmena krävs det fler aggregat än vad som tidigare kalkylerats. Dessutom kommer aggregaten att behöva tillverkas i flera delar för att kunna transporteras in i byggnadens trånga aggregatrum. Kostnadsökning: 9 mnkr.
 - **Uthyrning, projektledning och myndighetsavgifter** – Tidigare kalkyl baserades på erfarenhetsmässiga nyckeltal. En detaljerad beläggningsplan för projektledning och uthyrning finns nu framtagen. Kostnadsökning: 9 mnkr.
 - Projektet bedömer även att intäkterna har kunnat ökas till följd av ökade kommersiella ytor.

Fram till och med 2013 har fastighetskontoret lagt ned 12 mnkr på projektet. Under 2014 finns 20 mnkr inom ram avsatt för projektet, resterande kostnader för 2014, det vill säga 34 mnkr ligger utom ram. För år 2015 och ligger projektkostnaderna utom ram. Projektet kräver en utökad ram. Fastighetskontoret bedömer att fastigheten ger en positiv resultatpåverkan år 2027.

Hyresavtal

Arbetet med hyresavtalen är omfattande och har påbörjats under hösten 2013. Samtliga hyresgäster har informerats om projektet och hanteringen under ombyggnationen. Även framtida placeringar i den nya hallen samt i den tillfälliga saluhallen på torget har delgivits. Efter fattat genomförandebeslutet i kommunfullmäktige kommer fastighetskontoret under sommaren 2014 att arbeta med att teckna hyresavtal och evakueringsavtal med hyresgästerna. I kommande lägesrapporter kommer fastighetskontoret att rapportera om status för avtalsskrivandet.

Miljökonsekvenser

Genom installation av sådan som centralkyla, isolerade fönster och tak, nya styr och reglersystem, styrd belysning samt värmeåtervinning kommer renoveringen och utbyte av de tekniska installationerna komma ge en minskad miljöpåverkan då de blir mer effektiva ur energisynpunkt.

Projektet kommer att följa fastighetskontorets miljöpolicy och Stockholms stads miljöprogram. Projektet kommer också att miljöcertifieras genom BREEAM In-Use.

År 2012 installerade fastighetskontoret tillsammans med Fortum en värmepumpslösning där överskottsvärme från kylmaskiner säljs till Fortums fjärrvärmennät, vilket gör att energin kan användas igen.

Fastighetskontoret har sedan år 2010 drivit ett energiprojekt där kontorets byggnader har planlagts och omfattande åtgärder har genomförts för att sänka byggnadernas energiförbrukning och miljöpåverkan. Östermalmshallen låg i början av projektet med som en prioriterad satsning, men då tidsplanen för energiprojektet och saluhallens kommande ombyggnation inte överensstämde utgick saluhallen ur energiprojektet. Inom ramen för energiprojektet bedömde fastighetskontoret att 50 mnkr behövde satsas på energiåtgärder i Östermalmshallen. Dessa kostnader belastar idag investeringskalkylen som redovisas under avsnittet ekonomi.

Risker

De övergripande projektriskena är:

- Att beslut om genomförande drar ut på tiden vilket påverkar tidsplanen.
- Att bygglov för den tillfälliga saluhallen på torget inte beviljas, alternativt drar ut på tiden.
- Att eventuellt behov av detaljplan försenar tidsplanen.
- Att oväntade tekniska problem uppstår vid rivning och ombyggnation av denna äldre byggnad.
- Att skyddsföreskrifter kopplade till de kulturhistoriska värdena i fastigheten medför att projektet drabbas av högre kostnader än planerat och att vissa åtgärder inte kan genomföras.

Samråd

Trafikkontoret har inlett ett projekt som innebär en förnyelse av den del av Nybrogatan som ligger i direkt anslutning till Östermalms saluhall. Projektet omfattar bland annat ny markbeläggning och förstärkning av gång- och cykelstråk. Under utredningsskedet har kontinuerliga möten genomförts med trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret med anledning av ombyggnationen, trafiksituationen och evakueringslösningen. Inför inriktningsbeslutet har samråd skett med stadsbyggnadskontoret, stadsmuseum samt stadsledningskontoret.

Kommunikation med handlarna i Östermalms saluhall har skett kontinuerligt genom både informationsmöten, informationsbrev och enskilda möten. Projektet har vid tre tillfällen även genomfört workshops där intresserade handlare erbjudits möjligheten att lämna synpunkter och önskemål gällande den tillfälliga saluhallen, varutransporter och inlastning samt hallens varumärke.

För att möta allmänhetens och de lokala mediernas intresse för projektet har en folder med övergripande information, tillsammans med ett följbrev, skickats till boende och näringsidkare runt Östermalmsstorg (totalt cirka 10,000 ex). Foldern finns nu tillgänglig för kunderna i saluhallen.

Informationsmöten om projektet, med särskilt fokus på planerna för den tillfälliga saluhallen, har också skett med företrädare för bostadsrättsföreningar och de näringsidkare som är närmast berörda av projektet.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med löpande lägesrapporter fram till dess att projektet avslutas.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 29 april 2014 har i huvudsak följande lydelse.

Östermalmshallen är i stort behov av en genomgripande upprustning och utveckling. Det är angeläget att stadens byggnader och anläggningar underhålls så att deras funktion och värde kan bibehållas. Stadsledningskontoret ser därför positivt på en upprustning och utveckling av saluhallen.

Stadsledningskontoret påpekade i inriktningsbeslutet att nämnden inför genomförandebeslutet skulle kunna redovisa hyresavtal tecknade på de nivåer och i den omfattning som krävs för att minimera risken i projektet. Fastighetsnämnden planerar att påbörja arbetet med att teckna hyresavtal med hyresgästerna under sommaren 2014, efter kommunfullmäktiges genomförandebeslut. Avsikten är att merparten av hyresavtalen ska vara tecknade vid årsskiftet 2014/2015, men då tidpunkten till viss del är beroende av övriga projektfrågor kan hyresavtal komma att tecknas även under första halvåret 2015. Stadsledningskontoret anser att hyresavtal motsvarande minst 70 procent av intäkterna ska vara tecknade innan fastighetsnämnden träffar bindande avtal för huvudentreprenaden. Avtalet gällande huvudentreprenaden måste därmed innehålla ett förbehåll som möjliggör för fastighetsnämnden att minska entreprenadens omfattning och även flytta fram tidpunkten för avrop till en begränsad kostnad.

Investeringsutgift för utvecklingsalternativet beräknades i inriktningsbeslutet uppgå till 585 mnkr. Investeringsutgifterna uppgår i detta underlag till 635 mnkr, och projektet har utvecklats från att vara svagt lönsamt till att vara olönsamt. Stadsledningskontoret vill därför uppmana fastighetsnämnden att pröva alla möjligheter att söka lösningar för att begränsa utgifterna och öka lönsamheten i projektet. Fastighetsnämnden har undersökt möjligheten att utöka den kommersiella ytan ytterligare. Stadsledningskontoret noterar att ett eventuellt förvärv av intilliggande fastigheter inte ingår i ärendet.

En av projektrisken är att oväntade tekniska problem uppstår vid rivning och ombyggnation av denna äldre byggnad. Stadsledningskontoret förutsätter att investeringskalkylen innehåller tillräckliga marginaler för att hantera denna risk, och att inga ytterligare utgiftsökningar uppstår i genomförandefasen.

Stadsledningskontoret noterar att fastighetsnämnden menar att projektet från och med år 2015 inte kan rymmas inom nämndens långsiktiga investeringsram. Utgifterna för 2014 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år får behandlas i budget för 2015.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fastighetsnämnden medges rätt

att genomföra en upprustning och utveckling av fastigheterna Riddaren 3 (Östermalmshallen) och Riddaren 13 till en investeringsutgift om 635 mnkr.

Fastighetsnämnden uppmanas att teckna avtal i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande

Reservationer m.m.

Fastighetsnämnden

Reservation anfördes av Sebastian Wiklund (V) enligt följande.

Östermalmshallen har otroligt höga kulturvärden och det är motiverat att den rustas upp när behovet är så otroligt eftersatt, precis som så många andra av kontorets fastigheter. Men det är oroande att kostnaderna drar iväg i samband med ett genomförandebeslut. Det har funnits en riskbedömning sedan tidigare på projektet och visa kostnader kan man förstå att de uppdagas under tidens gång. Det är positivt att som kontoret skriver att de bedömer att intäkterna ska kunna öka, sedan inriktningsbeslutet, till följd av ökade kommersiella ytor.