

**Handläggare**  
Olle Henriksson  
08-508 269 21  
olle.henriksson@stockholm.se**Till**  
Fastighetsnämnden  
2017-01-31

## **Upprustning och utveckling av Östermalmshallen. Lägesrapport.**

### **Förslag till beslut**

Fastighetsnämnden beslutar att godkänna lägesrapporten 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. Beslut har fattats om att genomföra en teknisk upprustning och utveckling av Östermalmshallen samt ombyggnad av intilliggande kontorsbyggnad till hotell.

En tillfällig saluhall är i drift på Östermalmstorg. Besökssiffrorna har ökat markant, till stor del på grund av tillkommande yngre besöksgrupp.

Rivningar och förberedelse för grund och stomme pågår.  
Ombyggnaderna beräknas vara klara under år 2018.

Slutkostnadsprognosen för projektet Östermalmshallen är justerad till 760 mnkr jämfört med 635 i genomförandebeslut. Orsakerna, utöver vad som tidigare rapporterats, är relaterade till ytterligare

behov av miljösaneringar, omfattande åtgärder i bjälklag relaterat till akustik för hotellverksamhet, tidsförlängning på grund av överprövade entreprenader, konsekvenser hänförliga till hyresavtalen med anledning av markant ökade besökssiffror (utökade öppettider, antal personalombytesplatser) samt även ett fortsatt mindre gynnsamt marknadsläge för entreprenad-upphandling. Kontoret ser allvarligt på prognosutvecklingen och arbetar aktivt för att identifiera kostnadsbesparande åtgärder med målsättning att innehålla tidigare aviserad prognos om 725 mnkr.

Kontoret ser en fortsatt risk i att kommande upphandlingar eventuellt överprövas, med risk för tidsfördröjning och därmed kostnadsökning. Tillfälligt bygglov för den tillfälliga saluhallen sträcker sig fram till september 2017 och behöver förlängas till dess ombyggnaderna är färdigställda.

## 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.

Genomförandebeslut fattades i Kommunfullmäktige i juni 2014 till en investeringsutgift om 635 mnkr.

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.
- 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).
- 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.

Mål för projektet är att förbättra tillgängligheten, uppfylla lagkrav avseende brandsäkerhet, nödutrymning samt miljökrav på sophantering. Vidare ska bevarandet av kulturvärden prioriteras.

### Genomförande

I dagsläget är den tillfälliga saluhallen i drift och har pågående verksamhet.

Rivningar pågår inom Riddaren 3 (Saluhallen) där bland annat ett bjälklag som innehåller arsenik rivs och saneras. För att säkerställa stabiliteten i stomme måste rivning och sanering utföras partiellt.



Under grunden har antikvariatiska undersökningar utförts. Dock har inga fornyfynd framkommit.

Inom Riddaren 13 (framtida Hotell Diplomat) pågår rivningar och förberedelser för grundläggning av stomme samt tillbyggnaden för hotellrum. Detaljplanen har vunnit laga kraft och bygglovsprocessen pågår.

Gården på bilden nedan kommer att glasas in i ett atrium som ska skapa en utomhuskänsla där besökare kan passera in från Nybrogatan och vidare in i Saluhallen.



Saluhallsverksamheten på Östermalmstorg är inne i ett mycket expansivt skede. Om besöksprognoserna håller kommer cirka 2-2,2 miljoner årsbesökare att passera hallen. Till stora delar hänförs ökningen från tillkomsten av en yngre besöksgrupp.

### Organisation

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

Projektet drivs som en delad entreprenad (Construction Management-projekt), det vill säga att entreprenaderna handlas upp separat och samordnas av den externt upphandlade projektledningsorganisationen.

### Tidplan

- Byggarbete pågår och beräknas vara klart under hösten 2018.
- Hotell Diplomat flyttar in till Riddaren 13 under 2018.
- Saluhallen öppnar under 2018.
- Tillfälliga hallen på Östermalmstorg demonteras under vintern 2018/2019.

### Ekonomi

Slutkostnadsprognosen för projektet Östermalmshallen är justerat till 760 mnkr jämfört med 635 i genomförandebeslut. Denna prognoshöjning rapporterades första gången till nämnden i månadsrapporten för oktober 2016. En prognosjustering till 725 mnkr har tidigare aviserats i samband med tertialrapportering 1 2016. Orsakerna, utöver vad som tidigare rapporterats, är relaterade till ytterligare behov av miljösanering på grund av asbest i bjälklag, väsentligt mer omfattande åtgärder i bjälklag relaterat till akustik för hotellverksamhet, tidsförlängning på grund av överprövade entreprenader, större konsekvenser hänförliga till hyresavtalen (exempelvis avseende utökade öppettider och antal personalombytesplatser) samt även ett fortsatt mindre gynnsamt marknadsläge för entreprenadupphandling. Kontoret ser allvarligt på prognosutvecklingen och arbetar aktivt för att identifiera kostnadsbesparande åtgärder med målsättning att innehålla tidigare aviserad prognos om 725 mnkr.

### Risker

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 inte 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.

Överprövningar av kommande upphandlingar medför risk för tidsfördröjning och därmed kostnadsökning.

### Slut