



Handläggare: Marianne Bergsten  
Fastighetsavdelningen  
Tel: 508 269 76  
[marianne.bergsten@fsk.stockholm.se](mailto:marianne.bergsten@fsk.stockholm.se)

2005-06-02

Dnr: FS2005/201/108

Till  
Fastighets- och saluhallsnämnden

### **Om- och tillbyggnation av restaurang Örtagården i Östermalmshallen, fastigheten Riddaren 3. Genomförandebeslut**

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

Fastighet- och saluhallsnämnden beslutar att delegera åt förvaltningen att upphandla konsulttjänster och byggnadsarbeten till ett belopp om 4 mnkr för om- och tillbyggnad av restaurang Örtagården i Östermalmshallen, fastigheten Riddaren 3.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

#### **SAMMANFATTNING**

Köket i restaurang Örtagården är i stort behov av renovering. Tätskiktet i restaurangens kök är otätt, vilket har inneburit läckage ner till underliggande butik vid ett antal tillfällen under de senaste åren. För att undvika omfattande fuktskador samt för att åstadkomma ett rationellare och modernare kök med bättre arbetsmiljö har fastighets- och saluhallskontoret träffat överenskommelse med restaurangägaren, att kontoret ska genomföra en ombyggnation av restaurangens köksdelar och i samband med detta bygga till en terrass in i Östermalmshallen.

Kostnaden för ombyggnationen inklusive utförande av terrass har beräknats till totalt ca 4 mnkr. Hyran för lokalen kommer efter genomförd renovering och tillbyggnad att öka med 150.000 kronor per år.

Kontoret föreslår att fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att kontoret skall projektera och genomföra om- och tillbyggnad av restaurang Örtagården till en kostnad om 4 mnkr.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Köket i restaurang Örtagården är litet och dåligt disponerat samt i stort behov av renovering. Tätskiktet i restaurangens kök är 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 måste genomföras.

Med anledning av köksutrymmenas dåliga skick har fastighets- och saluhallskontoret träffat överenskommelse med restaurangägaren, att kontoret ska genomföra en ombyggnation av restaurangens köksdelar samt i samband med detta bygga till en terrass som förläggs på taket till en restaurang i Östermalmshallen.

### Mål/syfte

Målet med ombyggnaden är att genom renovering och ombyggnad av restaurangens kök inklusive disk- och kylutrymmen åstadkomma ett rationellare och modernare kök med bättre arbetsmiljö samtidigt som problemet med det otäta bjälklaget åtgärdas. En tätning av bjälklaget är absolut nödvändigt för att byggnaden inte ska få omfattande fuktskador samt för att undvika läckage till butiken under med eventuella krav på ersättning för skada och skadestånd.

En del av nuvarande serveringsyta kommer att behöva tas i anspråk för ett nytt diskrum varför kontoret ställts sig positiv till en tillbyggnad av terrass för att ersätta och utöka befintlig serveringsyta. Restaurangägarens önskemål om tillbyggnad av en terrass in i hallen beräknas därför att genomföras i samband med ombyggnationen.

### Genomförande och tidsplan

Under förutsättning att nämndens ger sitt godkännande kan projekteringen vara klar till augusti månads slut. Upphandling kan genomföras under september månad och byggarbetena påbörjas tidigast under oktober månad.

Ombyggnationen föreslås uppdelas i tre etapper: etapp 1 med kyl- och diskrum, etapp 2 med kök för grönsaker, etapp 3 med kök för kött. Tillbyggnaden av serveringsutrymme på terrass i Östermalmshallens, som kan utföras parallellt med någon av de tre etapperna, utföres då störningarna blir som lägst.

Byggarbetena beräknas i dagsläget att påbörjas under oktober månad med ett uppehåll för julhandeln och slutföras under nästa års första månader. Arbetena måste dock anpassas efter den tidpunkt som passar restaurangens och övriga hallens verksamhet, varför exakt genomförandetidpunkt kommer att bestämmas efter genomförd projektering.

### Ekonomi

Kostnaden för ombyggnationen inklusive utförande av terrass har beräknats till totalt ca 4 mnkr. Hyran för lokalen som idag är 728.196 kronor per år

kommer efter genomförd renovering och tillbyggnad att öka med 150.000 kronor till totalt 878.196 kr per år. Restaurangägaren bekostar samtliga maskiner, bänkar och installationer i köket samt eventuella nya vägg- och golvbeklädnader i den gamla delen.

Östermalmshallen har på grund av sin ålder en bristfällig dokumentation av genomförda ombyggnader och bristfälligt ritningsunderlag. I beräkningarna av projektet ingår därför ett högre belopp för oförutsedda kostnader än normalt.

#### **Miljökonsekvenser**

Ombyggnaden ska genomföras i en byggnad som har mycket stort kulturhistoriskt värde. Omfattande hänsyn skall tas till detta. Stadsmuseet har därför konsulterats.

#### **Kontorets förslag/synpunkter**

Kontoret föreslår att fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att kontoret skall projektera och genomföra om- och tillbyggnad av restaurang Örtagården till en kostnad om 4 mnkr.

**SLUT**