



Malin Sand
Utvecklingsavdelningen
08-508 270 11
malin.sand@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2009-11-17

Renovering och ombyggnad av fastigheten Beridarebanan 10, Hötorgshallen, Hötorgsgaraget samt tillbyggnad vid Sergelgatan. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att genomföra projektering för delprojekt 1, ombyggnad i samband med renovering av Hötorgshallen, del av Beridarebanan 10.
2. Fastighetsnämnden beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att utreda delprojekt 2, tillbyggnad vid Sergelgatan för att tydliggöra och förstärka affärsstråket.
3. Fastighetsnämnden beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att utreda delprojekt 3, renovering och upprustning av Hötorgsgaraget, del av Beridarebanan 10.
4. Fastighetsnämnden beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut för delprojekt 1, 2 och 3 till en bedömd sammanlagd utredningskostnad om 7,5 miljoner kronor.

Torbjörn Johansson

Bilaga 1, Nuvärdesanalys Delprojekt 1, Hötorgshallen

Bilaga 2, Nuvärdesanalys Delprojekt 2, Tillbyggnad vid Sergelgatan

Bilaga 3, Nuvärdesanalys Delprojekt 1 & 2, Hötorgshallen & Tillbyggnad vid Sergelgatan



Sammanfattning

I vision 2030 har Stockholms stad etablerat ambitionen att bli en storstad i världsklass. I detta arbete finns behovet av utveckling inom en rad områden, bland annat vad gäller att skapa mångfald av attraktiva stadsmiljöer och ett företagande i världsklass.

På platsen för Hötorgshallen har det funnits en saluhall sedan 1884. Den befintliga saluhallen vid Hötorget stod färdig 1958. Hallen har idag en stark internationell prägel med kök och specialiteter från hela världen. Den drygt femtioåriga hallen behöver en genomgripande upprustning. Anläggningens kundflöde måste förbättras och hallen måste rustas för att möta framtidens myndighetskrav.

Hötorgshallen behöver rustas inför framtiden med de nya kund- och myndighetskrav som ställs. Det utvecklas till ett gastronomiskt centrum med visningar och evenemang inom mat och dryck. Platsen kring Hötorget blir en matdestination mitt i city.

I detta tjänsteutlåtande föreslår kontoret att utreda en energi- och yteffektivisering samt en ombyggnad och upprustning av Hötorgshallen.

Fastighetskontoret föreslår att utvecklingen av fastigheten Beridarebanan 10 delas upp i tre delprojekt.

- **Delprojekt 1:** Ombyggnad och upprustning av Hötorgshallen
- **Delprojekt 2:** Tillbyggnad vid Sergelgatan
- **Delprojekt 3:** Renovering och upprustning av Hötorgsgaraget

Utöver de ovan beskrivna delprojekten avser kontoret att utreda möjligheten att skapa nya bostäder i enlighet med city initiativet.

Fastighetskontoret avser återkomma med underlag, kalkyl och tidplan, för genomförandebeslut för delprojekt 1 och 2 under våren 2010 och för delprojekt 3 under år 2011.

De sammanlagda projekteringskostnaderna fram till genomförandebeslut bedöms uppgå till ca 7,5 miljoner kronor (mnkr).

Utlåtande

Bakgrund

Stockholm är en storstad med en fantastisk attraktionskraft. Huvudstaden är och bör vara en region som drar till sig människor från andra delar av Sverige och världen och som är öppen för den mångfald av kulturer som det innebär. Stockholms stad är medelpunkten för en puls med internationell prägel och kreativt klimat.

Stadens vision 2030, där målet är att skapa ”Ett Stockholm i Världsklass”, förknippas med en attraktiv stad i ständig utveckling innebarande spännande och intressanta utvecklingsprojekt samt satsningar som resulterar i minskad klimatpåverkan och god inomhusmiljö.

Hötorgshallen med sitt välsmakande utbud är en av huvudarenorna där matglädje med sin universella atmosfär står i fokus. Det är en attraktiv handelsplats med stor utvecklingspotential. En ombyggnation av Hötorgshallen är ett led i att uppnå ett Stockholm i världsklass och ett utvecklingsarbete som ligger i linje med vision 2030. Ambitionen är att öka attraktiviteten och intrycken hos allmänheten och bidra till en växande och lockande storstad.

På platsen för Hötorgshallen har det funnits en saluhall sedan 1884. Den befintliga saluhallen vid Hötorget stod färdig 1958. Hallen har idag en stark internationell prägel med kök och specialiteter från hela världen. Den drygt femtioåriga hallen behöver en genomgripande upprustning. Anläggningens kundflöde måste förbättras och hallen måste rustas för att möta framtidens myndighetskrav.

Ärende

Hötorgshallens lokaler har idag ett stort eftersatt underhåll. En renovering är därför nödvändig. Upprustningen av Hötorgshallen ska möta framtidens myndighetskrav vad gäller säkerhet, tillgänglighet, hälsa, energi och miljö. Därtill skapas en långsiktig ekonomisk lönsamhet och kopplingen till omgivande affärsstråk förstärks.

Hötorgshallen föreslås bli en plats mitt i city som förmedlar upplevelser, kunskap och matglädje till gäster och evenemang.

Upprustningen i och kring Hötorgshallen är tänkt att ske i tre delprojekt. Projekten är inte beroende av varandra och varje projekt har en enskild tidsplan.

- **Delprojekt 1:** I detta projekt sker en ombyggnad och upprustning av Hötorgshallen för att möta framtidens myndighetskrav vad gäller säkerhet, tillgänglighet, hälsa, energi och miljö.
- **Delprojekt 2:** Tillbyggnad vid Sergelgatan för att tydliggöra och förstärka affärsstråket.

- **Delprojekt 3:** Renovering och upprustning av Hötorgsgaraget

Utöver de ovan beskrivna delprojekten avser kontoret att utreda möjligheten att skapa nya bostäder i enlighet med city initiativet.

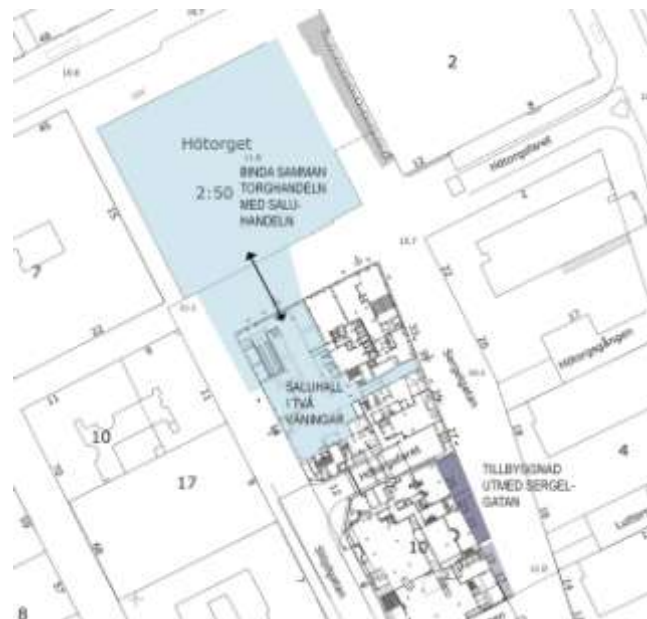
Delprojekt 1: Ombyggnad och upprustning av Hötorgshallen

Genom att låta delar av Hötorgshallen disponera även delar av gatuplanet får saluhallen bättre annonsering mot Hötorget, Sergelgatan och Slöjdgatan. Detta ger dessutom möjlighet att knyta ihop hallen med Hötorget's handel samt lokalisera verksamhet utefter Slöjdgatan, som idag upplevs som en bakgata.



Hötorgshallen med verksamhet lokaliserad utefter Slöjdgatan

Genom en yteffektivisering av Hötorgshallen sammanbinds och förstärks kopplingen till Hötorget's affärsstråk. Intrycket av Hötorgshallens signum "handel" förtydligas därmed.



Rulltrappan i byggnaden är uttjänt och behöver bytas ut. På det nedre saluhallsplanet kommer ytorna att utnyttjas bättre vilket ger plats för fler handlare och bättre överblick över lokalen.

Det sker en renovering av ytskikten. Ett program tas fram som skapar enhetlighet för butikerna att förhålla sig till. Belysning, skyltning och exponering blir mer enhetlig och känslan av hallens ursprungliga femtiotalsdesign förtydligas.

En ombyggnation av Hötorgshallen ökar också tillgängligheten och fastigheten anpassas därmed till dagens nya kund- och myndighetskrav.

Installationerna i saluhallen behöver en omfattande upprustning:

- Handlarnas livsmedel kyls idag med kyldiskar. Processkylsystemet utökas för att inkludera fler kyldiskar. Ny kylmaskin installeras för att komplettera befintligt processkylsystem.
- Värmeåtervinningen i fastigheten förbättras för att spara energi och minska driftskostnader.
- Ytor där ventilationsflödet är undermåligt kompletteras med ventilation som uppfyller myndighetskrav.
- Den befintliga belysningen är en mix av olika armaturer, vilka byts ut till mer enhetliga och energisnåla alternativ.

Delprojekt 2: Tillbyggnad vid Sergelgatan

För att skapa ett sammanhängande intryck och tydligare affärsstråk längs Sergelgatan behöver omgivningarna uppgraderas och integreras. Här finns mycket goda möjligheter att, tillsammans med övriga fastighetsägare längs Sergelgatan, göra en av Sveriges mest

centrala handelsplatser ännu bättre. Fastighetskontoret förordar en utredning om en potentiell förutsättning för att uppföra en glasad tillbyggnad på ca 250 kvm i två plan som följer fasaden.

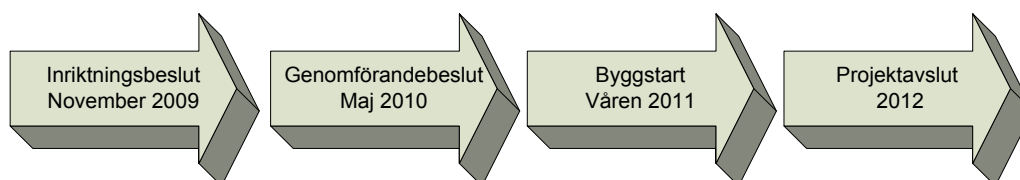
Delprojekt 3: Garage renovering och upprustning

Hötorgsgaraget är i mycket dåligt skick och en renovering är förestående. Dessutom upplevs miljön som ogästvänlig och mörk. Ambitionen är att utreda förutsättningarna för att skapa ett parkeringsgarage som är ljust, tryggt och säkert. Fokus kommer även att läggas på en förbättring av garagets ytor. Målet är att utveckla ett parkeringsgarage i samma klass som det under Åhlens city på Mäster Samuelsgatan.

Tidsplan

Delprojekten är inte beroende av varandra och varje projekt har en egen tidsplan. Hötorgshallen och tillbyggnad vid Sergelgatan tas upp i ett gemensamt genomförandebeslut, som förutom fastighetsnämnden underställs kommunfullmäktige. Hötorgsgaraget kommer fristående att tas upp till fastighetsnämnden för ett genomförandebeslut.

I det fall fastighetsnämnden fattar inriktningsbeslut om att godkänna fastighetskontorets förslag rörande Hötorgshallen, *delprojekt 1*, bör ombyggnationen vara klar 2012. I tidsplanen kommer hänsyn tas till viktigare försäljningstider, som jul- och påskhandeln.



Tidsplan för delprojekt 1

I tidsplanen för tillbyggnaden vid Sergelgatan, *delprojekt 2*, beräknas byggstart kunna ske tidigast 2012. En riskfaktor avseende tillbyggnaden är planändringen som krävs enligt befintlig detaljplan. Detta utgör en ekonomisk och tidsmässig risk.

En djupare utredning av upprustning av Hötorgsgaraget, *delprojekt 3*, kan ske tidigast under 2011.

Organisation

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

Ekonomi

Kontoret bedömer att investeringskostnaderna utifrån preliminära kalkyler uppgår till cirka 115 mnkr.

Hötorgshallen, ombyggnad och upprustning (<i>delprojekt 1</i>)	60 mnkr
Tillbyggnad (<i>delprojekt 2</i>)	15 mnkr
Garage upprustning (<i>delprojekt 3</i>)	40 mnkr

Totalt	115 mnkr
--------	----------

De sammanlagda projekteringskostnaderna fram till genomförandebesluten bedöms uppgå till ca 7,5 mnkr.

Investeringskostnaderna för upprustningen av Hötorgshallen, *delprojekt 1*, beräknas till ca 60 mnkr, varav 30 mnkr är åtgärder för energieffektivisering. Fastighetsnämnden beslutade 2009-10-20 om kontorets strategi för energieffektivisering till en budget om 205 mnkr. I strategin ingår Hötorgshallens energieffektivisering om 30 mnkr. Vid en investering på 60 mnkr och avskrivning på 33 år, visar nuvärdesanalysen att projektet har en positiv resultatpåverkan efter år 2019 samt ger ett nuvärde om 15,6 mnkr.

Preliminärt bedömer kontoret att kostnaderna för ombyggnad av Hötorgshallen ska täckas av ökade hyresintäkter, minskade underhållskostnader och minskade driftskostnader.

Nuvärdesanalysen för *delprojekt 1 och 2* med en investering på 75 mnkr och en avskrivning på 33 år, visar att projektet har en positiv resultatpåverkan efter år 2017 samt ger ett nuvärde om 30,0 mnkr.

Delprojekt 3, renovering av Hötorgsgaraget, är fortfarande i tidigt utredningsskede och det är därför ännu inte möjligt att ta fram en nuvärdesanalys.

Samråd

Samråd med stadsledningskontoret samt styrelsen för Hötorgshallen har skett.

Miljökonsekvenser

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

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



Risker

Prisbilden kan komma att ändras på grund av lång projekttid som ökar risken för konjunkturkänslighet. Kalkylen bygger på preliminära bedömningar. En riskfaktor är också ändringen som krävs i detaljplanen för tillbyggnaden på Sergelgatan.

Plan för uppföljning

Hötorgshallen och tillbyggnad vid Sergelgatan tas upp i ett gemensamt genomförandebeslut, som förutom fastighetsnämnden underställs kommunfullmäktige. Renovering av Hötorgsgaraget, som är av helt skild verksamhetskaraktär än Hötorgshallen, föreslås beslutas endast i fastighetsnämnden under förutsättning att investeringsutgiften understiger 50 miljoner kronor.

Slutredovisning sker för samtliga delprojekt med uppföljning av den totala kostnaden.

Förslag till genomförandebeslut för om- och tillbyggnaden av Hötorgshallen, delprojekt 1 och 2, planeras till våren 2010. Fastighetskontoret har för avsikt att återkomma med förslag till genomförandebeslut rörande delprojekt 3 under år 2011-2012.

SLUT