



Daniel Öhman
Utvecklingsavdelningen
08-508 27004
daniel.ohman@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2010-04-20

Renovering och ombyggnad av del av fastigheten Beridarebanan 10, Hötorgshallen. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att - under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande - ge fastighetskontoret i uppdrag att genomföra en ombyggnad och renovering av Hötorgshallen, del av Beridarebanan 10, till en kostnad av 85 miljoner kronor.
2. Fastighetsnämnden beslutar att hos kommunfullmäktige hemställa om godkännande av renovering och ombyggnad av del av fastigheten Beridarebanan 10, Hötorgshallen.

Hans Pettersson
Tf förvaltningschef

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.



Fastighetsnämnden godkände den 17 november 2009 ett inriktningsbeslut för Beridarebanan 10, Hötorgshallen, där fastighetskontoret fick i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut.

Fastighetskontoret har tagit fram programhandlingar för renoveringen och ombyggnaden. Den drygt femtioåriga hallen behöver en genomgripande upprustning. Många av de tekniska installationerna är i behov av att bytas. Anläggningens kundflöde måste förbättras och hallen måste rustas för att möta framtidens myndighetskrav. Antalet handlare ska utökas i syfte att än fler internationella kök ska vara representerade vilket ökar saluhallens attraktionskraft ytterligare. Saluhallen ska i ännu större utsträckning bli ett gastronomiskt centrum med visningar och evenemang inom mat och dryck och platsen kring Hötorget än mer bli en matdestination mitt i city. Hötorgshallen kommer att vara öppen och i drift under hela projektet. Projektet omfattar ingen tillbyggnad utan är endast en ombyggnad och renovering av befintliga lokaler.

Kostnaden för ombyggnaden och renoveringen bedöms uppgå till 85 miljoner kronor. Hyresintäkterna bedöms öka med ca 4,5 miljoner kronor årligen. Detta ger en projektavkastning på ca 5,5 % och ett positivt nettonuvärde på ca 2,9 miljoner kronor. Projektet bedöms ge en positiv resultatpåverkan från och med år 2022.

Tidplanen för projektet är följande:

- | | |
|---------------------------|------------------------------|
| ○ 2010 april | beslut i fastighetsnämnden |
| ○ 2010 juni | beslut i kommunfullmäktige |
| ○ 2010 juli - december | projektering och upphandling |
| ○ 2011 januari – november | byggstart och produktion |
| ○ 2012 januari – juni | produktion och byggslut |
- (vissa mindre arbeten planeras även att genomföras senare under hösten 2012)

Samtidigt med renoveringen/ombyggnaden ska en energieffektivisering genomföras i saluhallen för att minska energiförbrukningen och klimatpåverkan. I tillägg till den beskrivna kostnaden på 85 miljoner kronor investeras 30 miljoner kronor i Hötorgshallen som del av kontorets energiprojekt, vars totala budget är 205 miljoner kronor. Genomförandet av renoveringen/ombyggnaden är beroende av att även energiprojektet godkänns i kommunfullmäktige.

Utlåtande

Bakgrund

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

Hötorgshallen med sitt varierande utbud är en av huvudarenorna som bidrar till detta 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 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. Många av de tekniska installationerna är i behov av att bytas. Anläggningens kundflöde måste förbättras och hallen måste rustas för att möta framtidens myndighetskrav. Antalet handlare ska utökas i syfte att än fler internationella kök ska vara representerade, vilket ökar saluhallens attraktionskraft ytterligare. Saluhallen ska i ännu större utsträckning bli ett gastronomiskt centrum med visningar och evenemang inom mat och dryck och platsen kring Hötorget än mer bli en matdestination mitt i city.

I inriktningsbeslutet den 17 november 2009 uppdrog fastighetsnämnden åt fastighetskontoret att ta fram underlag för genomförandebeslut av ombyggnad och renovering av Hötorgshallen. I inriktningsbeslutet ingick tre projekt som del i upprustningen av området i och kring Hötorgshallen. Dessa var:

Delprojekt 1: Ombyggnad/renovering av Hötorgshallen

Delprojekt 2: Tillbyggnad vid Sergelgatan

Delprojekt 3: Renovering och upprustning av Hötorgsgaraget.

Det framgick i inriktningsbeslutet att projekten inte var beroende av varandra och hade egna tidsplaner. Samtidigt stod att ombyggnaden/renoveringen av Hötorgshallen och tillbyggnaden vid Sergelgatan (alltså delprojekt 1 och 2) skulle tas upp i ett gemensamt genomförandebeslut. Fastighetskontoret har i det vidare arbetet funnit det mest lämpligt att låta renoveringen och ombyggnaden av Hötorgshallen vara ett eget genomförandebeslut. Detta främst då en tillbyggnad vid Sergelgatan kräver en ny detaljplan vilket skulle få till följd att en bedömd nödvändig modernisering av Hötorgshallen skjuts på framtiden. Delprojekt 2 och 3 planeras nu till år 2013-2015.

Åtgärder

Efter inriktningsbeslutet har en programhandling och en kostnads- och intäktsanalys tagits fram. Vid framtagandet av handlingarna har arkitekt Per Wåhlin i Wåhlin Arkitekter medverkat. Kontakter har tagits med byggnadens ursprungliga arkitekt Per Kallstenius samt antikvarie Gunilla Söderlund på Stockholms stadsmuseum. Det vidare arbetet kommer att utföras i nära samråd med dessa. Kostnadsuppskattningen har tagits fram med hjälp av företaget Byggsanalys. Intäkterna har bedömts med hjälp av konsult Lars Forsman.

Generellt har Hötorgshallens lokaler ett stort eftersatt underhåll. En renovering är därför nödvändig. Upprustningen av Hötorgshallen ska möta framtidens myndighetskrav vad gäller säkerhet, tillgänglighet, hälsa, energi och miljö.

Hötorgshallen består av tre plan, varav gatuplan och första plan under gatunivå utgör själva saluhallen. I andra plan under gatunivå, kallat beredningsplanet, finns varumottagning, kyl- och frysrum, förråd, beredningskök etc. för handlare och restauranger. Projektet omfattar alla dessa plan.

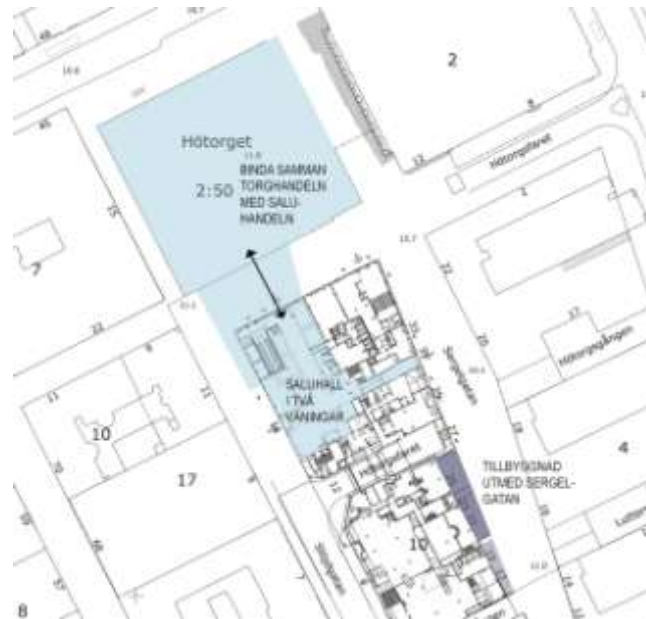
I gatuplan finns idag endast restauranger och ingen handel. Lokalerna är utformade med fysiska begränsningar så att de av allmänheten inte upplevs som en del av saluhallen. Entréerna från Sergelgatan och Slöjdgatan är anonyma. Genom att öppna upp planet med nya gångstråk samt införa handel och fler enheter kommer gatuplan att upplevas som en del av saluhallen. Saluhallen får en bättre annonsering mot Hötorget, Sergelgatan och Slöjdgatan. Detta ger dessutom möjlighet att bättre knyta ihop hallen med Hötorget's handel samt lokalisera verksamhet utefter Slöjdgatan, som idag upplevs som en bakgata.

Illustrationen nedan visar visionen med en mer levande Slöjdgatan.



Hötorgshallen med verksamhet lokaliserad utefter Slöjdgatan

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



På det nedre saluhallsplanet kommer ytorna att utnyttjas bättre, vilket ger plats för fler handlare och bättre överblick över lokalen. Ett gemensamt torg för restaurangernas gäster skapas. Ytskikt såsom mosaik på väggar lagas och kompletteras. Belysningen och skyltning blir ny. Brandsäkerheten förbättras med ny utgång till angränsande parkeringsanläggning vilket också ger förbättrad tillgänglighet för hallens kunder.

På beredningsplanet byggs bland annat nya beredningskök för att förbättra handlarnas möjligheter att tillreda och hantera mat och livsmedel.

Ombyggnationen av Hötorgshallen ökar också tillgängligheten, bland annat förbättras gångstråk och trappor.

Hallens ursprungliga femtiotaldesign ska förtydligas. Ett program tas fram som skapar enhetlighet för butikerna att förhålla sig till, dock inte så strikt att saluhallen mister den variation som idag bidrar till dess mångfald och attraktionskraft.

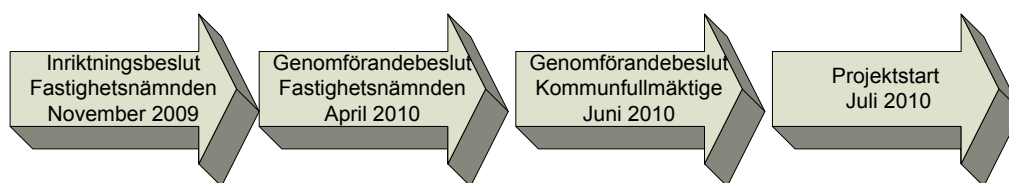
Installationerna i saluhallen behöver förnyas och bland annat ska följande åtgärdas:

- Rulltrapporna i byggnaden är uttjänta och behöver bytas ut.
- Handlarnas livsmedel kyls idag med kyldiskar där de flesta har internkyla. Processkylsystemet utökas därför 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.
- Elsystemet byts ut bland annat för att minska magnetfältet.
- Undertaket i nedre saluhallsplanet byts ut till hygienundertak.
- Glas i fasader skiftas för att skapa ett bättre inomhusklimat med mindre kallras.
- Nya karuselldörrar installeras.

Det finns ett 30-tal kontrakt med butiker, restauranger och handlare. Kontrakt med löptid till 2010-12-31 har sagts upp för omförhandling enligt normala rutiner och avsikten är att uppnå överenskommelser även för övriga hyresgäster. Detta krävs då ombyggnaden automatiskt medför en rockad bland butikernas lägen samt att önskemålet är att vissa butiker ska få ändrad position oavsett ombyggnad. Likaså får vissa butiker bättre lönsamhet med mindre lokaler, medan andra bör ha större lokaler. Ombyggnaden innebär också att det tillskapas ca 10 nya lokaler för handlare/butiker/restauranger.

Tidsplan

Tidsplanen för politiska beslut är följande där inriktningsbeslutet är fattat:



Under förutsättning att beslut enligt ovan erhålls bedöms ombyggnaden i huvudsak vara klar sommaren 2012. En mindre del planeras dock senare till hösten 2012. Observera att projektets genomförande också är beroende av att genomförandebeslutet för energiprojektet godkänns i kommunfullmäktige. Detta beskrivs även under avsnittet ekonomi. I tidsplanen kommer hänsyn tas till viktigare försäljningstider, som jul- och påskhandeln:

Tidsplan för genomförande:

- 2010 juli - december Projektering och upphandling
 - 2011 januari – november Byggstart och produktion*
 - 2011 del av november och december Uppehåll för julhandel
 - 2012 januari – juni Produktion och bygglut*
- (vissa mindre arbeten planeras även att genomföras senare under hösten 2012)

* med planerat uppehåll vid påsk

Organisation

Projektet genomförs med en projektansvarig och en projektledare från fastighetskontorets utvecklingsavdelning, som tillsammans med förvaltningsansvarig, driftansvarig, energisamordnare och en extern kommunikationsstrateg bildar arbetsgrupp i projektet. Styrgrupp består av projektansvarig samt överordnad chef. Fastighetsdirektören informeras löpande enligt kontorets normala rutiner. Externa konsulter kommer att anlitas för projektstöd och projektering.

Ekonomi

Fastigheten Beridarebanan 10 med Hötorgshallen har under lång tid visat ett negativt driftnetto och ett negativt resultat. Förlusten har varierat i storlek men har som mest varit upp mot sju miljoner kronor för ett år. Saluhallens ålder och standard gör den dyr i drift och underhåll och den är i behov av en modernisering.

Kontoret bedömer investeringskostnaderna för denna modernisering till totalt 85 miljoner kronor. Projektet bedöms från och med år 2013 ge ökade årliga hyresintäkter med ca 4,5 miljoner. Nuvärdesanalysen i bilaga 1 visar att projektet har en positiv resultatpåverkan från och med år 2022 samt ger ett positivt nuvärde om ca 2,9 miljoner kronor. Projektavkastningen bedöms till ca 5,5 %. I kalkylen har använts en årlig inflation på 2 %.

Samtidigt med renoveringen/ombyggnaden ska en energieffektivisering genomföras i Hötorgshallen för att minska energiförbrukningen och klimatpåverkan. I tillägg till den beskrivna kostnaden på 85 miljoner kronor investeras 30 miljoner kronor som del av energiprojektets totala 205 miljoner kronor. Nuvärdesanalysen innehåller därför inte besparingar i drift- och underhåll, då dessa ingår i kalkylen för projektet ”Energieffektivisering”. Energiprojektet tas upp i ett eget genomförandebeslut och omfattas inte av detta dokument. Detta genomförandebeslut ”Renovering och ombyggnad av del av Beridarebanan 10, Hötorgshallen” omfattar endast investeringen 85 miljoner kronor.

I inriktningsbeslutet uppskattades kostnaden till 60 miljoner kronor. I dessa ingick 30 miljoner för energieffektivisering, som nu lyfts ur detta genomförandebeslut.

Kostnadsökningen till 85 miljoner förklaras enligt följande:

1. Projektet omfattar nu även saluhallens beredningsplan omfattande varumottagning, kyl- och frysrum, förråd, beredningskök etc. Dessa åtgärder ingick inte vid inriktningsbeslutet, då de planerades som ett separat projekt vid en annan tidpunkt, men bedöms nu behöva åtgärdas samtidigt med övriga arbeten.



Åtgärderna på saluhallens beredningsplan innebär en tilläggskostnad på ca 20 miljoner kronor.

2. Konsekvenserna av att hallen ska vara öppen och i drift under hela byggperioden bedöms nu bli större jämfört med tidigare uppskattning. Produktionen blir mer komplicerad med fler etapper. Kostnaden för en ineffektiv produktion har därför ökat med ca 15 miljoner kronor. Detta motsvarar ett påslag för budgetreserv på 20 % på entreprenadkostnaden. Normalt ligger detta påslag på ca 10 %, men för denna speciella situation bedöms att påslaget måste vara högre.
3. Projektet bedöms bli belastat med omstruktureringskostnader för hyresgästerna motsvarande ca 15 miljoner kronor. Detta då handlare nu i hög grad ska få nya placeringar i hallen, till följd av att produktionen måste ske i särskilda etapper och en del också med tillfälliga placeringar under byggtiden. I dessa kostnader ingår även bland annat ersättning till handlare som kommer att behöva ha sin butik stängd under kortare perioder mellan de olika byggetapperna.
4. Ca 5 miljoner kronor består av en ökad omfattning av installationer etc.

I inriktningsbeslutet uppskattades ökningen av hyresintäkter till 3,4 miljoner kronor. Med de nya åtgärderna bedöms nu intäkterna öka med 4,5 miljoner kronor. Hyresnivåerna i saluhallen bedöms idag ligga på låga nivåer i förhållande till den omsättning som handlarna uppskattas ha. Moderniseringen av hallen motiverar också högre hyresnivåer.

Sammantaget räcker dock inte den ökade hyresintäkten för att kompensera kostnadsökningen fullt ut, varför projektavkastningen nu är lägre jämfört med bedömningen i inriktningsbeslutet. I kalkylen vid inriktningsbeslutet var det positiva nuvärdet ca 15,6 miljoner kronor, jämfört med ca 2,9 miljoner kronor i denna kalkyl.

Investeringen på 85 miljoner kronor inryms i fastighetsnämndens befintliga investeringsram fördelat med ca 10 miljoner år 2010, ca 45 miljoner kronor år 2011 och ca 30 miljoner kronor år 2012.

Samråd

Samråd med stadsledningskontoret samt styrelsen för Hötorgshallen har skett. Vidare har dialog inletts och samråd kommer att ske med Stockholms stadsmuseum, då byggnaden är blåklassad, samt med Per Kallstenius som var ansvarig arkitekt när den nuvarande byggnaden uppfördes. Samtliga handlare har informerats, dels i enskilda möten och dels i stormöten.



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

Upphandling för utförande planeras till slutet av 2010 och prisbilden för entreprenadkostnaden kan därför komma att ändras vid en förändrad marknadssituation. Vidare kräver projektet omförhandlade kontrakt med de ca 30 existerande handlarna, restaurangerna och butikerna. Omförhandlingarna omfattar för vissa såväl lokalstorlek som placering och hyrans storlek. I denna process kan ändringar komma att uppstå vad gäller hyresintäkterna. Risken att inte uppnå den redovisade intäktsökningen bedöms dock som liten. Ca 10 nya lokaler skapas och efterfrågan att etablera i Hötorgshallen bedöms som mycket stor. En komplicerande faktor är att saluhallen ska vara öppen och i drift under ombyggnaden. Det är idag svårt att helt förutse etappindelningar och dylikt och därmed även den totala tiden för produktionen. Projektet medför inte krav på ny detaljplan.

Plan för uppföljning

Projektet kommer att redovisas för nämnden under projektets gång. En slutrapport kommer att upprättas efter projektets färdigställande.

Slut