



Marie Dowald
Utvecklingsavdelningen
08-508 270 74
marie.dowald@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2012-11-20

Utveckling och upprustning av fastigheten Riddaren 3, Östermalms saluhall. Reviderat utredningsbeslut

Upphandling av arkitekt och extern projektledning till Östermalms saluhall. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att fördjupa utredningen gällande utveckling och upprustning av fastigheten Riddaren 3, Östermalms saluhall, och återkomma med ett inriktningsbeslut under år 2013. Detta till en kostnad upp till 3 mnkr.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att genom öppen upphandling upphandla och teckna avtal med arkitektorganisation för utveckling och upprustning av fastigheten Riddaren 3, Östermalms saluhall.
3. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att genom öppen upphandling upphandla och teckna avtal med projektledningsorganisation för utveckling och upprustning av fastigheten Riddaren 3, Östermalms saluhall.
4. Fastighetsnämnden anmäler beslutet till stadsbyggnadsnämnden och till kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Juan Copovi Mena
Förvaltningschef

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

Östermalms saluhall (Östermalmshallen) är en marknadsplats för allmänheten inom livsmedel och delikatesser. Östermalmshallen har idag många brister; brand och utrymmesfunktioner är i akut behov av förbättring och sophanteringen har stora brister. Dess källare är ett akut problem där utrymmesbrist föreligger och det saknas omklädningsutrymmen, personaltoaletter och ett fungerande ventilationssystem. Lager-, varumottagnings-, personal- och kontorsutrymmen är dessutom otillräckliga och kundtoaletter och varuhissar behöver rustas upp och kompletteras. Ett flertal tekniska installationer är föråldrade och behöver ersättas med nya. Östermalmshallen ger också ett årligt underskott.

Som en del av att bli en stad i världsklass 2030 är en upprustning och utveckling av Östermalmshallen en del av en övergripande förbättring av hela platsen kring hallen med intilliggande torg och gator. Ett utredningsbeslut fattades 2009-12-15 i fastighetsnämnden där fastighetskontoret uppdrogs att utreda förutsättningarna för utveckling och upprustning av saluhallen. Utredningens budget var 3 mnkr.

Utredningsarbetets omfattning underskattades inför framtagandet av utredningsbeslutet 2009. Fastighetskontoret har hittills funnit att investeringskostnaderna blir mycket höga, delvis utifrån Hötorgshallens ombyggnadsprojekt, som används som referensobjekt. Fastighetskontoret begär därför att få fortsätta utredningen för att ta fram ett mer omfattande beslutsunderlag för en genomgripande upprustnings- och utvecklingsplan för Östermalmshallen med flera alternativa investeringar samt färdigställa utredningen gällande strategiska frågor, såsom uppfyllande av gällande myndighetskrav, in- och utlastning och sophantering.

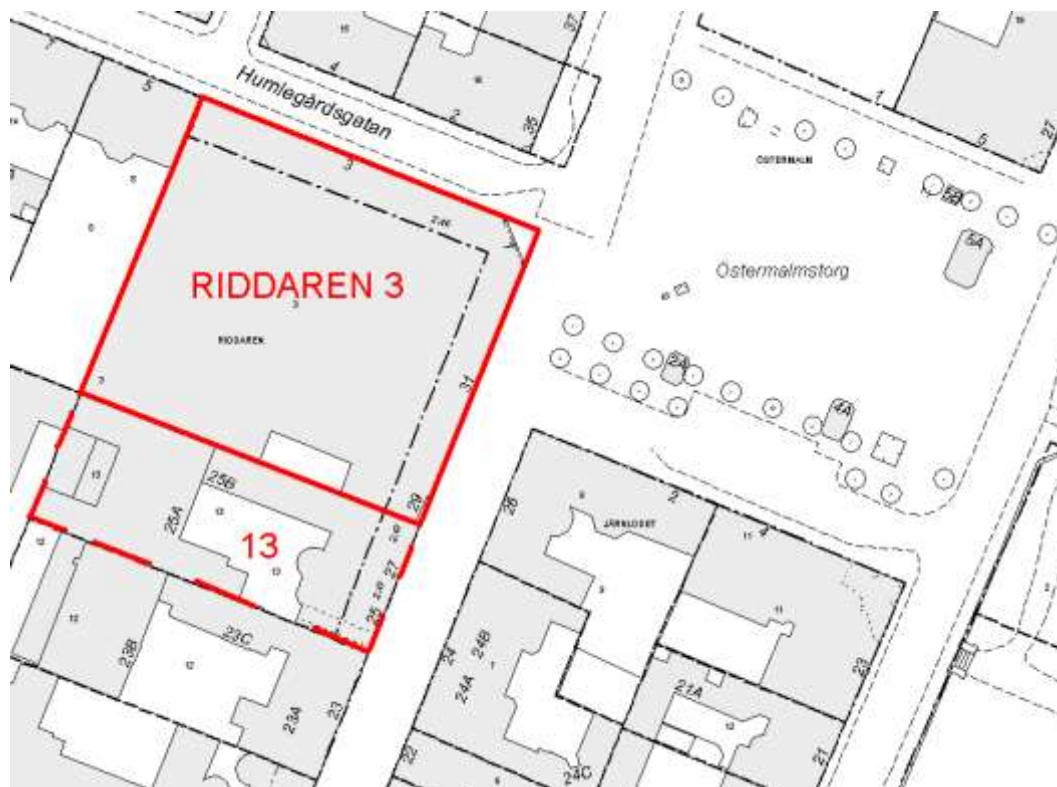
Kontoret bedömer att kostnaderna för ett sådant beslutsunderlag uppgår till ytterligare 3 mnkr. Beslutsunderlaget bedöms vara klart till sommaren 2013, då avsikten är att återkomma till nämnden med ett förslag till inriktningsbeslut.

Kontoret föreslår även att fastighetsnämnden beslutar att fastighetskontoret ska genomföra en öppen upphandling för en projektledningsorganisation och en arkitektorganisation för projektets hela längd. I dessa upphandlingar, samt i de kommande avtalen, finns förbehåll om att fastighetskontoret har möjlighet att avsluta uppdraget.



Utlåtande

Bakgrund



Östermalms saluhall inryms i fastigheten Riddaren 3

Riddaren 3

Östermalmshallen är en marknadsplats för allmänheten inom livsmedel och delikatesser. Marknadsplatsen nås via fyra olika entréer från Humlegårdsgatan, Östermalmstorg och Nybrogatan. I gatuplan har handlare sina fasta försäljningsställen och i källaren finns bland annat förråd, teknikutrymmen och omklädningsrum. Därtill finns ett antal lokaler med direkt ingång från gatan, där både restaurangverksamhet och detaljhandel bedrivs. I gatuhuset samt även i huskroppen gränsande mot Riddaren 13 finns bland annat restaurang, kontor, musikstudio och omklädningsrum.

Östermalmshallen är en av våra finaste tegelbyggnader från sent 1800-tal. Arkitekterna bakom saluhallen var Isak Gustaf Clason och Kasper Salin, som även stod för den komplicerade inre gjutjärnskonstruktionen. Fastigheten Riddaren 3 har det högsta värdet (blå) i Stockholms stads kulturhistoriska klassificering. Utveckling och förnyelse av Östermalmshallen ska därför ske utifrån de stora kulturhistoriska värden som finns i byggnaden.

Det finns många skäl för att utreda en genomgripande upprustning och utveckling av saluhallen; den ska uppfylla dagens och morgondagens myndighetskrav, dess källare är



ett akut problem, utrymmesbrist bedöms föreligga samt att det saknas omklädningsutrymmen, personaltoaletter och fungerande ventilationssystem. Lager-, varumottagnings-, personal- och kontorsutrymmen är dessutom otillräckliga och kundtoaletter och varuhissar behöver rustas upp och kompletteras. Brand och utrymmesfunktioner är också i akut behov av förbättring och sophanteringen har stora brister. Saluhallen ger dessutom ett årligt underskott.

Östermalmshallen behöver struktureras upp och omorganiseras. Detta skulle medföra en bättre fördelning av ytor, mer rationella kopplingar och tydligare uppdelning mellan funktioner. Saluhallen behöver utvecklas genom ett förbättrat koncept som ger ökad lönsamhet. Det ska också vara lätt att orientera sig i hallen och butikerna med externa entréer bör på ett tydligt sätt representera och vara en del av Östermalmshallen.

Riddaren 13

För att kunna bevara Östermalmshallens särart och möta dagens och morgondagens standard och myndighetskrav, samt tillgodose det ökade behovet av yta i hallen, ska det i utredningen ingå att se över en eventuell möjlighet i att integrera Riddaren 13.

Lokalerna i byggnaderna på Riddaren 13 hyrs företrädesvis ut som kontor, men där finns även en guldsmed, en bostad samt förråd. Fastigheten Riddaren 13 ägs av Stockholms Stad.

Gatuhuset och delar av gårdshuset uppfördes på 1870-talet. Under 1910-talet byggdes fastigheten kraftigt om och antog då dagens karaktär. På gården uppfördes samtidigt en fabriksbyggnad. Fastigheten har det näst högsta värdet (grön) i Stockholms stads kulturhistoriska klassificering. Det innebär att fastigheten är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Genomfört utredningsarbete

Ett utredningsbeslut fattades 2009-12-15 i fastighetsnämnden där fastighetskontoret uppdrogs att utreda utveckling och ombyggnation av Östermalmshallen. Utredningens budget var 3 mnkr.

Syftet med den planerade renoveringen och ombyggnationen är att saluhallen ska uppfylla gällande myndighets- och tillgänglighetskrav samt att ta ett helhetsgrepp på byggnadens tekniska installationer, sophantering och varuinlastning.

Under 2010 påbörjades en utredning som resulterade i en vision och utvecklingsidéer kring Östermalmshallen.

Under hösten 2011 har fastighetskontoret genomfört följande tekniska utredningar för att avgöra fastighetens status:

- Antikvarisk förstudie
- Miljöinventering
- Uppmätning av hallen

- Geoteknisk undersökning av grundförutsättningarna.
- Logistisk utredning gällande in- och utlastning, sophantering och kök.

Mål och syfte

Fastighetskontoret har identifierat ett flertal undersökningar som behöver genomföras och kan konstatera att investeringskostnaderna utifrån Hötorgshallens ombyggnadsprojekt blir mycket höga. Fastighetskontoret vill nu få möjlighet att fortsätta utredningen för att ta fram alternativa storlekar på projektet och investeringen samt färdigställa utredningen gällande strategiska frågor såsom in- och utlastning, sophantering och uppfyllande av gällande myndighetskrav.

Kontoret bedömer att kostnaderna för ett sådant beslutsunderlag uppgår till ytterligare 3 mnkr. Beslutsunderlaget bedöms vara klart till sommaren 2013.

Projektet har följande huvudmål:

- Ytterligare bredda utbudet och öka kundflödet i Östermalmshallen.
- Skapa förutsättningar för en effektiv och ekonomiskt livskraftig verksamhet.
- Skapa förutsättningar för ökad yteffektivitet och produktivitet.
- Energieffektivisera för en långsiktigt positiv miljöpåverkan.
- Flexibla framtidsorienterade lösningar ska lösa lager-, lastnings-, varumottagnings-, personal- och kontorsutrymmesbehov.
- Modernisering eller förnyelse av tekniska installationer, vitala byggnadsdelar och ytskikt.
- Brandsäkerhets- och utrymningsfunktioner ska vara fullgoda.
- Miljökrav vad gäller sophantering ska vara tillgodosedda.
- Kulturvärden ska bevaras.

Åtgärder

Den kompletterande utredningsfasen utgår ifrån redan tidigare framtagna utredningar.

Följande aktiviteter ska ingå:

1. Upphandling av arkitektorganisation.
2. Upphandling av extern projektledningsorganisation.
3. Kompletterande tekniska utredningar.
4. Genomgripande upprustnings- och utvecklingsplan för Östermalmshallen med flera alternativa investeringar.
5. Framtagande av investeringskalkyler.

Upphandling av arkitekt- och projektledningsorganisation

Fastighetskontoret har uppdragits av fastighetsnämnden att utreda utveckling och upprustning av fastigheten Riddaren 3, Östermalmshallen. Som en del i utredningen har fastighetskontoret påbörjat arbetet med en upphandling av arkitekttjänster och extern projektledning genom öppen upphandling för att:

Fas 1: Leda arbetet med och genomföra en utredning om utveckling och upprustning av Riddaren 3 samt även utreda behov av och möjlighet till utveckling och



samutnyttjande med Riddaren 13. Framtagande av en konceptbeskrivning för den kommersiella handeln. Utredningen ska resultera i ett kalkylerbart program som leder fram till ett beslutsunderlag för inriktningsbeslut om fortsatt projektering.

Fas 2: Leda arbetet och genomföra projektering av systemhandlingar för fastigheten Riddaren 3 samt eventuellt även för Riddaren 13 efter ett inriktningsbeslut och inför ett genomförandebeslut.

Fas 3: Leda arbetet med och genomföra fortsatt projektering av bygghandlingar och förfrågningsunderlag efter ett genomförandebeslut. I fas 3 ingår även att arkitekterna ska vara tillgängliga för konsultation och revidering av handlingar under hela genomförandeskedet samt upprättande av relationshandlingar efter genomförd entreprenad. Det ingår i projektledningssuppdraget att genomföra upphandling av och genomförande av entreprenaden.

För övergång till fas 2 och fas 3 krävs inriktningsbeslut respektive genomförandebeslut i fastighetsnämnd och kommunfullmäktige.

Vid färdigställd upphandling avser fastighetskontoret att teckna avtal med utvald projektledningsorganisation och arkitektorganisation avseende projektets hela längd, omfattande samtliga ovanstående faser. I avtalet beskrivs ovanstående faser tydligt och avrop kommer ske inför varje fas efter att erforderligt beslut fattats (reviderat utredningsbeslut, inriktningsbeslut och genomförandebeslut). Fastighetskontoret förbehåller sig i avtalen rätten att avbryta upphandlade tjänster efter varje enskild fas.

Tidplan

- Fastighetskontoret planerar för ett inriktningsbeslut i fastighetsnämnden och i kommunfullmäktige under sommaren 2013.
- Fastighetskontoret planerar för ett genomförandebeslut i fastighetsnämnden och kommunfullmäktige under 2014.
- Detaljprojektering samt upphandling av entreprenad år 2015.
- Byggstart i början av år 2016.
- Projektavslut år 2017.

Organisation

Utredningsfasen genomförs med projektledare Marie Dowald, utvecklingsavdelningen, och förvaltare Ove Gustavsson, fastighetsavdelningen, från fastighetskontoret samt externa konsulter. För projektet har upprättats en styrgrupp med representanter från utvecklingsavdelningen, projektavdelningen och fastighetsavdelningen på fastighetskontoret.

Ekonomi

För att ta fram ett inriktningsbeslut bedöms kostnaderna uppgå till omkring 3 mnkr, vilket omfattar kostnad för fastighetstekniska inventeringar, utvecklande av kommersiellt

koncept, utarbetande av situationsplan, intern och extern projektledning, beräkningskonsult samt övriga omkostnader.

Utredningsbeslut 2009-12-15	3 mnkr
Reviderat utredningsbeslut 2012-11-20	3 mnkr
Prognos total utredningskostnad	6 mnkr

Samråd

Samråd ska planeras löpande med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och Stockholms stadsmuseum. Löpande dialog ska även hållas med saluhallens hyresgäster.

Miljökonsekvenser

En upprustning av de tekniska installationerna ger minskad miljöpåverkan eftersom de är mer effektiva ur energisynpunkt. Projektet kommer att följa fastighetsnämndens miljöpolicy och Stockholms stads miljöprogram samt är en del av fastighetsnämnden strategi för energieffektivisering.

Risker

Kulturmärkningen av projektet kan innebära att projektet drabbas av högre kostnader samt att åtgärder inte får genomföras.

Plan för uppföljning

Kontoret avser återkomma till fastighetsnämnden med förslag till inriktningsbeslut under sommaren 2013. Projektet kommer att följa stadens projektmodell för stora projekt.

Slut