

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

Till
Fastighetsnämnden 2013-08-27

Upprustning och utveckling av Östermalmshallen Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktningsbeslut gällande utvecklingsalternativet för fastigheten Riddaren 3 (Östermalmshallen) och Riddaren 13 och beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut till en bedömd planeringskostnad om 15 miljoner kronor, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt nedan.
2. Fastighetsnämnden begär att kommunfullmäktige beslutar om inriktning för projektet i enlighet med fastighetskontorets förslag i detta tjänsteutlåtande.
3. Fastighetsnämnden anmäler beslutet till stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden.



Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef



Pontus Werlinder
Avdelningschef

Bilaga 1: Bilaga 1
Bilaga 2: Bilaga 2
Bilaga 3: Investeringskalkyl upprustningsalternativet
Bilaga 4: Investeringskalkyl utvecklingsalternativet

Sammanfattning

Stadens fastighet Riddaren 3, *Östermalmshallen*, är i stort behov av en genomgripande upprustning och utveckling. Saluhallen är i så dåligt skick att den utan åtgärder inom ett par år sannolikt behöver stängas. Saluhallen ger i nuläget dessutom ett årligt underskott.

Staden äger även *Östermalmshallens* grannfastighet, Riddaren 13 på Nybrogatan. Fastigheten innehåller kontor, butiker, en silversmed samt en boende. Också denna fastighet är i dåligt skick. Fastigheten har även en hög vakansgrad på grund av korta hyresavtal till följd av den förväntade ombyggnationen.

Fastighetskontoret har i en gemensam utredning nu sett över de två fastigheterna och tagit fram två projekteralternativ; *upprustningsalternativet* och *utvecklingsalternativet*. I utredningen har bästa möjliga utveckling av *Östermalmstorg*, befintliga byggnader i kvarteret samt angränsande gator och fastigheter eftersträfvats. Båda alternativen tar hänsyn till kommersiell uthyrbarhet, investeringskostnad, byggnadsvård, myndighetskrav, logistik, arbetsmiljö, korsande trafik samt trafikkontorets pågående uppgradering av Nybrogatan.

För att säkra *Östermalmshallens* framtida position som en av Sveriges främsta handelsplatser för mat och matupplevelser förordar fastighetskontoret att utvecklingsalternativet genomförs. Alternativet innebär att den ursprungliga stjärnformiga planlösningen från 1888 återskapas, något som både förbättrar tillgänglighet och har såväl antikvariska som kommersiella värden. Saluhallen och dess omgivning vitaliserar också genom nya gångstråk och kommersiella ytor, vilket möjliggör för fler handlare i hallen och nya koncept i Riddaren 13. Trots en högre investering genererar alternativet dessutom lönsamhet.

Investeringskostnaderna för upprustningsalternativet bedöms till 464 mnkr och för utvecklingsalternativet till 585 mnkr.

Fastighetskontoret föreslår i detta tjänsteärende att nämnden godkänner förslag till inriktningsbeslut gällande utvecklingsalternativet för fastigheterna Riddaren 3 och Riddaren 13 och att kontoret ges i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut till en bedömd planeringskostnad om 15 miljoner kronor.

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. I Östermalmshallen inspireras stockholmare och turister från när och fjärran av mat när den är som bäst.

Östermalmshallen, det vill säga fastigheten Riddaren 3, är i stort behov av en genomgripande upprustning och utveckling. De tekniska installationerna är uttjänta, källaren är ett akut problem, det saknas omklädningsutrymmen, personaltoaletter och fungerande ventilationssystem. Lager-, varumottagnings-, personal- och kontorsutrymmen är också otillräckliga och kundtoaletter och varuhissar behöver rustas upp och kompletteras. Brand- och utrymmesfunktioner är i stort behov av förbättring och sophanteringen har stora brister. Saluhallen ger i nuläget dessutom ett årligt underskott.

Stockholms stad äger även Östermalmshallens grannfastighet, Riddaren 13, på Nybrogatan. Riddaren 13 innehåller kontor, butiker, silversmed samt en boende. Denna fastighet är också i behov av generell upprustning och modernisering. Kontoret har därför i en gemensam utredning tillsammans med saluhallen, sett över Riddaren 13 för förädling och möjligheter till samnyttjande av ytor för till exempel kök, förråd och sophantering.

Den 15 december 2009 togs utredningsbeslutet "*Utveckling och upprustning av fastigheten Riddaren 3, Östermalms saluhall*" i fastighetsnämnden. Utredningsarbetets omfattning hade inför framtagandet av utredningsbeslutet 2009 underskattats. Därför fattades ett reviderat utredningsbeslut i fastighetsnämnden 2012-11-20 där fastighetskontoret bedömde att kostnaderna för ett sådant beslutsunderlag skulle uppgå till ytterligare 3 mnkr. I den fortsatta utredningen skulle alternativa storlekar på projektet/investeringen tas fram, samt att utredningar gällande strategiska frågor såsom in- och utlastning, sophantering och uppfyllande av gällande myndighetskrav skulle färdigställas.

Mål och syfte

Utvecklingen av Östermalmshallen ingår i en omfattande förbättring av omgivande gator och torg i området samt är en del av stadens övergripande satsningen *Vision 2030*. Projektet ligger också i linje

med regeringens initiativ *Sverige – det nya matlandet*, vars målsättning är att Sverige ska bli det främsta matlandet i Europa samtidigt som ökad tillväxt och sysselsättning skapas.

Projektets vision är att säkerställa och vidareutveckla Östermalmshallens position som en matdestination med en betydande roll för Stockholm, Sverige och Skandinavien. Hallen ska erbjuda en äkta matupplevelse som står för inspiration, kvalitet och kulinariskt expertkunnande.

Projektet har följande mål:

- Östermalmshallen ska uppfylla aktuella och kända framtida myndighetskrav: BBR (Boverkets byggregler), arbetsmiljökrav enligt AFS (Arbetsmiljöverkets författningssamling), livsmedelshantering samt energi- och miljökrav.
- Tillgängligheten ska förbättras.
- Brandsäkerhets- och utrymmesfunktioner ska förbättras.
- Med nya energisnåla installationer ska energiåtgången och den långsiktiga miljöpåverkan minskas.
- Kulturvärden ska bevaras och det kommersiella konceptet ska utvecklas.
- Brist på lager- och personalutrymmen ska åtgärdas.
- Frigöra huvudentrén från transporter i syfte att öka säkerheten.
- Hantering av varuleveranser ska effektiviseras med en tillfredsställande lösning för angöring, inlastning, varumottagning och distribution i fastigheten.
- Sophanteringen ska rationaliseras med nya och förbättrade tekniska system samt bättre planerade ytor, som ger utrymme för en ökning av nuvarande verksamheter.
- Förutsättningar ska skapas för ökad yteffektivitet och produktivitet.
- Fastigheterna ska ge ett positivt resultat (idag är de olönsamma).
- För att möjliggöra fortsatt handeln under ombyggnaden ska handlarna i saluhallen evakueras till provisoriska paviljonger. Förslagsvis till Östermalmstorg men andra lösningar ses över.

Åtgärder

Fastighetskontoret har i sin utredning tagit fram två projektalternativ; ett upprustningsalternativ och ett utvecklingsalternativ. De båda alternativen tar hänsyn till



kommersiell uthyrbarhet, investeringskostnad, byggnadsvård, myndighetskrav, logistik, arbetsmiljö, korsande trafik samt trafikkontorets pågående uppgradering av Nybrogatan. Bästa möjliga utveckling av Östermalmstorg, befintliga byggnader i kvarteret Riddaren 3 och 13 samt angränsande gator och fastigheter eftersträvas. Nedan beskrivs de två alternativen.

Upprustningsalternativet - Riddaren 3 (Östermalmshallen)

Kommersiellt koncept

Upprustningsalternativet syftar till att med minsta möjliga investering åstadkomma nödvändig upprustning och en effektivisering av befintliga ytor. Konceptet Östermalms saluhall utvecklas endast kring salustånden. I detta alternativ kommer hallen att behålla sina befintliga försäljningsställena, cirka 30 stycken varav flertalet har anknytning till mat. Miljön inne i hallen ska behålla sin varma och gemytliga atmosfär samtidigt som man ska åstadkomma en större enhetlighet genom gemensamma riktlinjer för skyltning och belysning av stånden.

Flödet av kunder inne i hallen är i dagsläget inte optimalt för handlarna. Kundflödet blockeras av utbyggnaden som tillkom 1912 samt återvändsgränder och utstickande diskar och bord. Målsättningen i upprustningsalternativet är att befintliga passager mellan stånden ska vara fria så att kunder och besökare, inklusive rullstolsburna, lättare ska kunna röra sig i saluhallen. Gångarna ska uppfylla tillgänglighetskraven. Varor och serveringsbord ska placeras på för dem avsedd yta.

2010 genomfördes en kundundersökning i hallen. Den visade att kunderna är mycket nöjda med hallen, så många som en tredjedel av de tillfrågade tycker inte att det finns något som är dåligt med Östermalmshallen. Det som upplevs som det bästa med Östermalmshallen är utbudet, miljön och kvaliteten på varorna. Bortsett från en liten grupp som säger att de saknar ett systembolag, säger nära 70 % sig inte sakna någonting i hallen. Det som upplevs som negativt är framförallt att det är dyrt, trångt och inte tillräckligt bra öppettider. Därför ska det nuvarande konceptet behållas men utvecklas och förstärkas genom ökad tillgänglighet och säkerhet bland annat genom att transporterna framför huvudentrén försvinner, gångarna i hallen görs bredare och tillgängliga, källaren anpassas till dagens verksamheter. Arbetsmiljön blir därigenom bättre för handlarna samtidigt som de nya ytskikten och renoverade stånden kommer att höja kundernas upplevelse i och av hallen.

Arkitektur och antikvariska värden

Arkitekter för saluhallens upprustning är Tengboms AB som handlats upp genom öppen upphandling. Det arkitektoniska konceptet i upprustningsalternativet innebär främst att genomföra en upprustning och modernisering av de tekniska installationerna och funktionerna i hallen. Konceptet innebär även att byggnaden återställs till sitt ursprungliga utseende. På så sätt kommer byggnadens tidstypiska karaktär och traditionella värden att bevaras. Byggnadens förhållande till Östermalmstorg förtydligas. Huvudentrén skymms inte längre av transportbilar (se avsnittet om logistik) och sammanbinds bokstavligen med torget när dess granitbeläggning löper ända fram till Östermalmshallens fasad.

Inom ramen för projektet har en antikvarisk förstudie genomförts samt löpande konsekvensanalyser. Förstudien visar på att det är av kulturhistorisk vikt att i så stor mån som möjligt lyfta fram den ursprungliga arkitekturen i saluhallen från 1888. Ståndens träfriser kommer bevaras och restaureras. Originalfärgsättning eftersträvas, till exempel på gjutjärnspelarna som bär upp hallens tak och de rundbågade fönstren. De övermålade citaten som fanns i fält ovanför fönstren tas fram, liksom originalkulören på väggarna. Entrén längst ner på Humlegårdsgatan kommer att återställas. Förslaget tar också hänsyn till att bevara särskilt skyddsvärda element, såsom exempelvis det snidade trapphuset kring spiraltrappan.

Utbyggnaden från 1912 i hallens sydöstra del kommer att bevaras och planeringen av försäljningsstånden kvarstår. På samma sätt kvarstår samtliga befintliga funktioner i hallen såsom förråd och diskrum. Saluhallen skulle tjäna på att den ursprungliga planlösningen återställs så långt det är möjligt, men i upprustningsalternativet – med dess syfte att genomföra minsta möjliga investering för att åstadkomma nödvändig upprustning – är det inte försvarbart med hänsyn till kostnaden.

Logistik

Idag har Östermalmshallen en logistiklösning som är otillbörlig. Hundratal leverantörer angör fastigheten och stora mängder gods lossas vid de tre lastplatser som är belägna utanför huvudentrén i hörnet Humlegårdsgatan – Nybrogatan. Lastplatserna är oftast fullt utnyttjade från tidig morgon till sen eftermiddag, med långa väntetider som följd.

För att lossa måste föraren backa in på lastplatsen som passeras av fotgängare. Under högsäsong kan lastpallar vägnas upp till 1000

kg styck dras från lastbilen in i huvudentrén och vidare genom hela saluhallen fram till transporthissen.

För att undvika att lossning av varor sker på samma yta som den största mängden kunder kommer in, något som skapar stora risker för olyckor, har fastighetskontoret utrett alternativa inlastningsvägar som särskiljer kunder och gods. I upprustningsalternativet återställs huvudentréns tydliga roll i stadsbilden genom att öppna upp platsen framför entrén och frigöra den från fordonstrafik och därmed förstärka kopplingen till Östermalmstorg. I förslaget flyttas samtliga stora varuleveranser till leveransentrén på Nybrogatan 29. Befintlig lastzon på Humlegårdsgatan behålls. Fastighetskontoret kommer i den fortsatta planeringen även se över möjligheter till samlastning av varor, vilket väsentligt skulle minska antalet transporter till fastigheten.

Sophantering

Idag transporterar de flesta handlare/restauratörer sitt avfall genom att flera gånger dagligen släpa sina säckar till uppsamlingskärlen i det gemensamma avfallsutrymmet. Utrymmet för sophantering ligger otillgängligt med placering långt bort från verksamheten. Soprummet har alla nödvändiga funktioner, men det är ett trångt och långsmalt utrymme, vilket bland annat gör att sopkärlen är mindre än de skulle behöva vara.

Matavfall hanteras maskinellt via ett vaccumsystem som leder till en avfallskvarn. Den befintliga avfallskvarnen har stora problem med driftsstopp.

Renhållningsfordonen hämtar samtliga fraktioner vid Nybrogatan. I dagsläget är flera olika firmor anlitade för att transportera bort avfallet, beroende på vilka avfallsfraktioner de jobbar med. Med anledning av att sophanteringens kraftigt underdimensionerad medför det ett stort antal transporter till och från byggnaden. Tömningen av sopkärlen sker idag flera gånger per dag. Förutom en stor mängd trafik gör antalet transporter att kostnaden för tömning är betydande.

I upprustningsalternativet föreslås att ett sopsugssystem installeras och att kapaciteten på den befintliga avfallskvarnen liksom miljöstationen ökas. På så sätt minskas antalet sophämtningar väsentligt, vilket resulterar i en kraftig reducering av trafiken till hallen. Målet med ovan nämnda åtgärder är att effektivisera flödet av transporter in och ut ur byggnaden samt att, tillsammans med en

mer rationell disposition av tillgängliga utrymmen, generera lägre driftskostnader. Den omfattande moderniseringen och upprustningen kommer jämfört med idag att uppfylla arbetsmiljöverkets krav för arbetsplatser bättre.

Det befintliga avfallskvarnssystemet uppgraderas för att kunna ta större fraktioner och för att motverka driftsstopp. En kvarn med större kapacitet och en större uppsamlingstank installeras och placeras i källaren. Tanken kan tömmas med en slamsugningsbil som kan angöra byggnaden. I förslaget kan allt organiskt avfall samlas på en och samma plats, vilket leder till färre hämtningar men också väsentligt förbättrade hygieniska förhållande, då ett slutet system minskar kontamineringsrisken. Även arbetsbelastningen för personalen skulle minska.

Ett sopsugssystem fungerar så att avfallet läggs i inkast som placeras på strategiska platser i byggnaden. Inkasten är anslutna till förvaringstankar som i sin tur är anslutna till ett underjordiskt rörsystem. Avfallet samlas sedan i en sluten förvaringstank, under marknivå. Förslagsvis i källaren under innergården på Riddaren 13. Lagringstanken töms av sugbilar från en dockningsstation. Stationen placeras så att sugbilen som hämtar avfallet inte behöver köra in på gården eller i direkt anslutning till fastigheten. Flera placeringar av stationens läge utreds. Sopsugssystemet tar hand om de volymmässigt största fraktionerna. Beroende på sopterminalens kapacitet minskar antalet hämtningar per vecka betydligt.

Miljöstationen, det vill säga den yta som krävs för övriga fraktioner, kommer få en väsentligt utökad yta jämfört med idag för att kunna minska antalet hämtningar avsevärt. Större returemballage och varuvagnar returneras med levererande fordon.

Energi och miljö

I den kommande planeringen ska effektiva lösningar (för värme, kyla, ventilation, matlagning m.m.) tas fram för att hitta ett yt- och energieffektivt system för att minska miljöpåverkan. Dessa nytänkande lösningar ska vara i samma framtidssyftande anda som den gjutjärnskonstruktion som användes när huset byggdes och den värmepumpslösning som fastighetskontoret installerade 2012 tillsammans med Fortum. Värmepumpslösningen gör att över-skottsvärme från kylmaskiner säljs till Fortums fjärrvärmenät, vilket gör att energin kan användas igen. Den föreslagna renoveringen och bytet av de tekniska installationerna kommer ge minskad miljöpåverkan då de blir mer effektiva ur energisynpunkt genom bland

annat centralkyla, isolerade fönster och tak, nya styr och regler-system, styrd belysning samt värmeåtervinning.

Fastighetskontoret har sedan år 2010 drivit ett energiprojekt där kontorets byggnader har planlagts och omfattande åtgärder har genomförts för att sänka byggnadernas energiförbrukning och miljöpåverkan. Östermalmshallen låg i början av projektet med som en prioriterad satsning, men då tidsplanen för energiprojektet och saluhallens kommande ombyggnation inte överensstämde utgick saluhallen ur energiprojektet. Inom ramen för energiprojektet bedömde fastighetskontoret att 50 mnkr behövde satsas på energiåtgärder i Östermalmshallen. Dessa kostnader belastar idag investeringskalkylen som redovisas under avsnittet ekonomi.

Projektet kommer också att miljöcertifieras, förslagsvis genom Breeam.

Tillgänglighet

Projektet kommer förbättra tillgängligheten i byggnaden. Hela den publika delen i saluhallen kommer att göras tillgänglig. Huvudentrén kommer fortsatt vara den tillgängliga entrén till saluhallen. Gångarna inne i själva saluhallen kommer att göras bredare och rensas upp från varor och dylikt. Vidare kommer toaletter, både för besökare och personal göras tillgängliga samt även omklädningsutrymmen för personal.

Till följd av att byggnaden är blåklassad är det svårare att klara tillgängligheten i de butiker och restauranger som ligger med entré direkt från gatan. Åtgärder som kräver ingrepp i fasad är komplicerade ur antikvarisk synpunkt. De lokaler som bedrivs i fler plan i gatuhuset kommer att bli tillgängliga åtminstone i gatuplan. I vilken utsträckning dessa butiker och restauranger fullt ut kommer att kunna göras tillgängliga, samt med vilka åtgärder, ska inför genomförandebeslutet utredas vidare.

Fastighetskontoret har samarbetat med trafikkontoret i deras projekt där Nybrogatan ska göras om till gågata. Nybrogatans nya utseende med nivåer och lutning kommer efter dialog ta hänsyn till Riddaren 3:s befintliga butiks- och restaurangtor i gatuhuset längs med Nybrogatan. Nybrogatan kan dock inte höjas på så sätt att samtliga entréer blir fullt tillgängliga. Resterande åtgärder inom detta projekt får genomföras inuti byggnaden och inne i lokalerna.

Teknik och övriga byggåtgärder

Inom byggnaden på Riddaren 3 kommer följande större tekniska åtgärder att genomföras:

- Rivning av samtliga tekniska installationer såsom el, ventilation, vatten och avlopp.
- Nya tekniska installationer monteras.
- Nya kök installeras.
- Centralkyla installeras till kyldiskar.
- Källarbjälklaget förutsätts bytas ut till viss del.
- Saluhallens bjälklag renoveras och den slitna golvbeläggningen byts ut till ett nytt stengolv.
- Golvhöjden i källaren och i saluhallsplanet jämnas ut för att uppfylla regler om varutransporter och arbetsmiljöförhållanden.
- Fönster byts ut mot isolerglas.
- Sopsugsanläggning installeras.
- Ytskikt åtgärdas generellt.
- Dagsljusintagen behålls och hallen får en styrd allmänbelysning.
- Saluhallsståndens träsniderier renoveras.
- Originalfärgsättningen inne i hallen återställs i möjligaste mån.
- Målning av gjutjärnspelare.
- Ursprunglig spiraltrappa renoveras.
- Delvis nya entrépartier.
- Återställande av entrén på Humlegårdsgatan.
- Nya lagerytor.
- Nytt gemensamt pausrum med pentry på översta plan för tillgång till dagsljus och ger utblick över hallen.
- I källarplan anordnas mer effektiva och hygiensiska arbetsytor och omklädningsrum.
- Nya besökstoiletter.
- Taket isoleras.
- Nya person- och transporthissar monteras.
- Nya effektiva sop- och miljörum.

Upprustningsalternativet Riddaren 13 (saluhallens grannhus på Nybrogatan)

Kommersiellt koncept

Upprustningsalternativet syftar till att med minsta möjliga insats åstadkomma nödvändig upprustning. Inga förändringar sker i koncept eller användning.

Arkitektur och antikvariska värden

Byggnadens tidstypiska karaktär ska bevaras samtidigt som den moderniseras och rustas upp. Förslaget tar också hänsyn till att bevara särskilt skyddsvärda element. I Riddaren 13 är det entrén i jugendstil på Nybrogatan 27 som är särskilt viktig att bevara.

Logistik

Se upprustningsalternativet för Riddaren 3.

Sophantering

Se upprustningsalternativet för Riddaren 3.

Energi och miljö

Se upprustningsalternativet för Riddaren 3.

Tillgänglighet

Projektet kommer förbättra tillgängligheten i byggnaden. Ytterligare trapphus kommer göras tillgängliga.

Fastighetskontoret har samarbetat med trafikkontoret i deras projekt där Nybrogatan ska göras om till gågata. Nybrogatans nya utseende med nivåer och lutning kommer efter dialog ta hänsyn till Riddaren 3:s befintliga butiks- och restaurangtor i gatuhusen längs med Nybrogatan. Nybrogatan kan dock inte höjas på så sätt att samtliga entréer blir fullt tillgängliga. Resterande åtgärder inom detta projekt får genomföras inuti byggnaden och inne i lokalerna.

Teknik och övriga byggåtgärder

Inom byggnaden på Riddaren 13 kommer följande större tekniska åtgärder att genomföras:

- Rivning av samtliga tekniska installationer såsom el, ventilation, vatten och avlopp.
- Nya installationer monteras inkl mekanisk till och frånluftsventilation.
- Gårdsbjälklag byts ut. Stora fuktskador återfinns i källaren på grund av otätt bjälklag.
- Renovering av källare.
- Behållaren för sopsugsanläggning placeras i källaren.
- Fönster byts ut mot isolerglas.
- Nya ytskikt generellt.
- Upprustning av befintliga trapphus.
- Ny miljöstation.
- Delvis nya entrépartier.
- Ny personhiss monteras.

Utvecklingsalternativet - Riddaren 3 och 13

I utvecklingsalternativet ingår upprustningsalternativet fullt ut med nedan beskrivna tillägg.

Kommersiellt koncept

Syftet med utvecklingsalternativet är att låta de traditionella verksamheterna utvecklas genom ett förbättrat utbud och göra det möjligt för fastighetskontoret att återta ytor som i enlighet med den ursprungliga situationsplanen från 1888 nyttjats för handel men som idag används för andra ändamål, och som efter ombyggnader med åren reducerat den originala handelsytan. Förslaget föreslår också en disposition av de ytor som frigörs för att ge utrymme åt en större kommersiell lönsamhet i Riddaren 13.

Östermalms saluhall är ett centrum för matupplevelser. Från början såldes här endast råvaror av 108 olika köpmän, men med tiden har hallen kommit att bli en plats där maten också kan konsumeras i restauranger eller längs ståndens bardiskar. Det nya konceptet innebär att återigen låta försäljningen av råvaror bli den viktigaste aktiviteten i den inre delen av hallen. Restaurangernas serveringar med sittande bord flyttas ut till gatuhusen i två plan. Genom att fylla hela byggnaden med verksamheter som antingen säljer eller serverar mat värnar man om den funktion som präglat hallen ända sedan starten 1888. Alternativet skapar plats för drygt 45 försäljningsställen, det vill säga cirka 15 fler handlare än i upprustningsalternativet. Det kommer medföra ett för hallen nytt kompletterande sortiment.

I utvecklingsalternativet förslås att Riddaren 3 och Riddaren 13 binds samman. Riddaren 13 ska utgöra förlängning av hallen och präglas av en verksamhet som har maten i centrum. Genom att öppna upp för ett horisontellt flöde blir det en sammanhängande enhet. Längst in i hallen binds de samman med stora öppningar. Tydliga flödesriktningar tillsammans med långa siktlinjer underlättar orienteringen och bidrar till en positiv helhetsupplevelse.

En viktig del av konceptet är att det skapas ett flöde av kunder och besökare tvärs igenom kvarteret från Nybrogatan till Humlegårdsgatan och som även fungerar under kvällstid. Hallens samtliga entréer kommer därför att ses över, allt för att underlätta flödet in och ut ur hallen. Restaurangerna i gatuplan mot Nybrogatan och Humlegårdsgatan ges dagtid passager in till hallen

och kan ha sena öppettider. Hallen ger på så sätt liv åt Östermalms-torg under större delen av dygnet.

Med ett nytt lastintag frigörs huvudentrén och hallen upplevs som en del av Östermalms-torg. I Riddaren 13 föreslås att den befintliga passagen från Nybrogatan blir den nya gatuentrén som är tänkt att leda till två glasade innergårdar med omgivande restaurang-verksamhet. Den tidigare öppna innergården får ett nytt glasat tak, högt över entréplanet som förvandlar gården till inomhusmiljö, och kan fyllas med aktivitet under både sommar och vinterhalvåret.

En diversifierad restaurangverksamhet tar plats på entréplanet; ett kök med servering på gården, omgivet av ett antal mindre kök och barer. Här serveras och säljs bland annat glass, kaffe, pizza och blommor. Restaurationen utgör både en egen destination och ett komplement till saluhallen. Restaurangerna ska ses som en del av saluhallen och genom tydliga kommunikationer blir den en del av kundvarvet.

Arkitektur och antikvariska värden

Utvecklingsförslaget baseras på upprustningsalternativet där de traditionella värdena bevaras men också utvecklar Östermalms-hallens koncept genom en utvidgning till Riddaren 13 för tillskapande av ny kommersiell yta, där antalet aktörer utökas avsevärt och diversifieringen av varor förstärks. Interiören inne i själva hallen har genom åren förändrats av ombyggnationer, något som till stor del har försämrat både det estetiska värdet och genomströmningen av kunder och besökare. Det är även av kulturhistorisk vikt att i så stor mån som möjligt försöka lyfta fram den ursprungliga arkitekturen i saluhallen. Utvecklingsalternativet föreslår därför att den ursprungliga stjärnformiga planlösningen från 1888 åter-skapas, vilket skulle förbättra tillgängligheten såväl som de antikvariska och kommersiella värdena. Utbyggnaden från 1912 i hallens sydöstra del kommer att utredas. I övrigt beaktas de antikvariska värdena på samma sätt som i upprustningsalternativet.



Visionsbild

Inne i saluhallen möts besökaren av breda och raka gångar mellan försäljningsstånden som till stor del återfått den stjärnformade organisation de hade från början, se Bilaga 1. Hallen blir mer lättöverskådlig och siktlinjerna tvärs igenom hallen öppnas upp. Längre in i saluhallen ser man ända från gatuentréerna ned till gårdarna på Riddaren 13. I den kommande planeringen kommer fastighetskontoret att utreda möjligheterna till att bygga balkonger ovanför viss del av den yttre kransen av salustånd. Dessa balkonger skulle höra till restaurangerna inne i gatuhuset. Balkongerna skulle ligga indragna från ståndens krön och på avstånd från taken. Räckena blir helt genomsiktliga för att restauranggästerna ska kunna överblicka kommersen nere i hallen och se vackert presenterade matvaror i stånden.

I den centrala delen av hallen kommer det finnas möjlighet till barsittning kring stånden. Det ska vara en inbjudande plats att vistas på, där vimlet av kunder blandas med dem som vill äta lunch eller bara ta något litet att äta eller dricka. Mittdelen blir en intensiv plats omgiven av omsorgsfullt arrangerade matvaror som förhöjer stämningen.

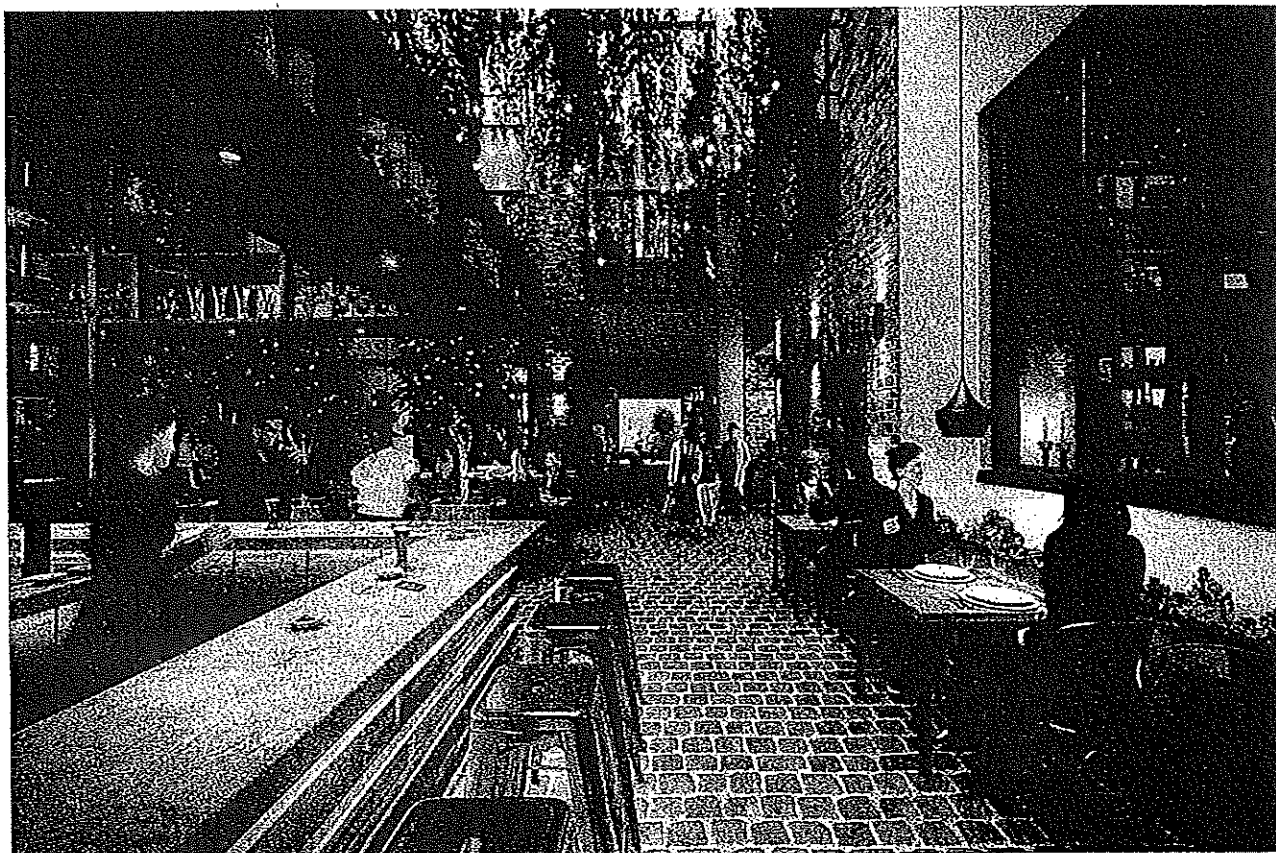


Den omdanade fastigheten på Riddaren 13 utgör en kompletterande del till den förnyade saluhallen. Tillsammans är de två byggnaderna tänkta att upplevas som en helhet. Därmed förstärks Östermalms saluhalls framträdande position i Stockholm, både som kulturbyggnad och som den svenska matkulturens högborg.

Entrén mot Nybrogatan till Riddaren 13 blir en ny klimatskyddad entrépassage till innergården. Stora fönsteröppningar tas upp mot den intilliggande butikslokalen. Skyltning mot gatan och ljussättning av passagen utförs för att ge ett välkomnande intryck. Den tidigare öppna innergården får ett nytt tak högt över entréplanet som förvandlar gården till inomhusmiljö. En ny trappa och en rulltrappa skapar förbindelse direkt in till saluhallen som är öppen under dagtid.

Den före detta karamellfabrikens (Riddaren 13:s gårdshus) industriella karaktär bevaras och ger prägning åt en avskalad men ändå inbjudande, gårdsmiljö med inslag av grova material som stål, betong och obehandlat trä. I våningarna uppåt iordningsställs kontorslokaler i modern standard. Alternativet innebär också att Riddaren 13, och eventuellt ytterligare intilliggande fastigheter, införlivas i hallen, se Bilaga 2. Tillsammans ska byggnaderna upplevas som en helhet.

Gårdens stora rymd fylls med ljus och inslag av grönska. Inomhusträd, ört- och växtväggar bidrar till en varm och trivsamt atmosfär. Det finns plats för flera olika verksamheter på detta "torg". Från den stora gården kan man fortsätta till den mindre innergården som har en mer intim atmosfär och som också får ett nytt, lägre plasttak. Även här öppnas en förbindelse till saluhallen.



Visionsbild

Logistik

Utvecklingsalternativet innehåller samma förslag som upprustningsalternativet vad det gäller sopsugsanläggning och avfallskvarn. I utvecklingsalternativet finns möjlighet att styra antalet nedkast i större utsträckning och dess placering inne i hallen.

Sophantering

Se upprustningsalternativet för Riddaren 3. I sopsugssystemet finns en stor flexibilitet. Vid behov kan systemet lätt utökas genom ytterligare inkast inne i saluhallen eller att fler lagringstankar installeras. I framtiden kan man även med hjälp av optisk sortering ta hand om ytterligare fraktioner, som idag går till miljöstationen.

Energi och miljö

Lika lösning som i upprustningsalternativet.

Tillgänglighet

Utvecklingsalternativet kompletterar hallen med fler transporthissar samt fler personhissar för att öka tillgängligheten och flödet inom och mellan Riddaren 3 och 13.



Utvecklingsalternativet innebär en avsevärd förbättring av flödena i saluhallen. I och med att hallens stjärnformiga originalplanering till stor del återställs så kan kunder och besökare återigen cirkulera mellan stånden utan att hamna i "återvändsgränder" eller trånga passager.

Teknik

Utöver upprustningsalternativet tillkommer följande större tekniska åtgärder:

Riddaren 3

- Fler personhissar och transporthissar.
- Förändring av planlösningen inne i hallen där ursprunglig plan från 1888 kan återställas näst intill helt och hållet.
- Invändiga balkonger/entresoler tillskapas eventuellt i saluhallen inklusive håltagning av väggar från restaurangerna i gatuhuset, samt komplettering med spiraltrappor från saluhallsgolvet.
- Genomförande av passager mellan Riddaren 3 och 13.
- Rulltrappor och hissar mellan Riddaren 3 och Riddaren 13.

Riddaren 13

- Inglasning av de båda innergårdarna.
- Omdaning av gårdarna till publik verksamhet med bland annat restauranger.

Evakuering

De åtgärder som krävs i både upprustningsalternativet och i utvecklingsalternativet är så pass omfattande att fastighetskontoret bedömer att det är omöjligt för hyresgästerna att fortsätta bedriva sin verksamhet i saluhallen under ombyggnationen. Samtliga tekniska installationer (el, vatten, värme, ventilation osv.) kommer stängas av och installationerna kommer att rivas. Hela saluhallsgolvet kommer renoveras och därmed kommer samtliga saluhallstånd att flyttas. Östermalmshallen ger med sitt höga tak och stora luftvolym inte samma möjlighet till etappindelning som genomfördes i samband med upprustningen av Hötorgshallen.

Paviljongerna föreslås uppföras på Östermalmsstorg under tiden som ombyggnaden pågår. Målsättningen är att samtliga aktörer i byggnaden ska kunna fortsätta bedriva sin verksamhet. Evakueringen beräknas pågå i cirka 2 år. Fastighetskontoret anser att byggarbetena inte kan genomföras utan en evakuering.



Tidplan

- Inriktningsbeslut fastighetsnämnden juni 2013
- Inriktningsbeslut kommunfullmäktige augusti/september 2013
- Genomförandebeslut fastighetsnämnden våren 2014
- Genomförandebeslut kommunfullmäktige våren 2014
- Projektering och upphandling av entreprenader 2014-2015
- Evakueringspaviljonger start entreprenad hösten 2014
- Byggstart våren 2015
- Evakuering av hyresgäster under 2105 och 2016
- Återinvigning 2017
- Projektavslut 2017

Organisation

Projektet kommer att genomföras av fastighetskontorets förvaltare Marianne Bergsten samt projektledare för utvecklingsskedet Marie Dowald och Jan Lind för genomförandeskedet, tillsammans med externa konsulter.

Ekonomi

Fastighetskontoret har upprättat intäktskalkyler utifrån beräknade preliminära intäkter och kostnader både för upprustningsalternativet och utvecklingsalternativet.

Den sammanlagda planeringskostnaden fram till ett genomförandebeslut under våren 2014 bedöms uppgå till 15 mnkr. I detta ingår projektering av evakueringspaviljongerna.

Upprustningsalternativ

Investeringskostnaderna för upprustningsalternativet bedöms uppgå till 464 mnkr.

Fastighetskontoret bedömer att en investering av upprustningsalternativet inte är lönsam.

Nuvärdesanalysen för upprustningsalternativet med en investering på 464 mnkr och en avskrivning på 33 år visar att projektet har ett nuvärde på -183,9 mnkr och en projektavkastning på -4,5 %. Se bilaga 3.

Utvecklingsalternativet

Investeringskostnaderna för utvecklingsalternativet bedöms uppgå till 585 mnkr.



Fastighetskontoret bedömer att investering av utvecklingsalternativet är svagt lönsam.

Nuvärdesanalysen för utvecklingsalternativet med en investering på 585 mnkr och en avskrivning på 33 år visar att projektet har ett nuvärde på 9,8 mnkr och en projektavkastning på 5,3 %. Se bilaga 4.

Skillnaden mellan upprustningsalternativet och utvecklingsalternativets investering är 121 mnkr. Denna tilläggsinvestering ger enskilt en avkastning på 9,8 % och innebär att total avkastning ökar från -4,5 % i upprustningsalternativet till 5,3 % i utvecklingsalternativet.

Sammanställning av kostnader, intäkter och avkastning

	Upprustningsalt	Utvecklingsalt	Differens
Investeringskostnad	464 mnkr	585 mnkr	121 mnkr
Hyresintäkt (år 1)	22,5 mnkr	42,3 mnkr	19,8 mnkr

Projektavkastning	-4,5 %	5,3 %	9,8 %
-------------------	--------	-------	-------

Fastighetskontoret föreslår att utvecklingsalternativet är det projektalternativ som ska prioriteras, då det medför en högre projektavkastning och en utveckling av fastigheterna. I fastighetskontorets långsiktiga budgetplan finns cirka 260 mnkr för en renovering (ej utveckling) av Östermalmshallen (Riddaren 3) fördelat mellan åren 2014 och 2017. Det förslag som kontoret nu presenterar innebär en investering på 440 mnkr (med utveckling) under samma period. För Riddaren 13 (renovering, ej utveckling) finns i fastighetskontorets långsiktiga budgetram 100 mnkr för åren 2018 och 2019. I kontorets förslag är kostnaderna 145 mnkr (med utveckling). Denna investering måste i detta förslag ske under samma tidsperiod som Riddaren 3, det vill säga mellan 2014 och 2017. Projektet kommer att innebära en ökad ram.

Arbetet med hyresavtalen är omfattande varför det bör påbörjas redan nu. Avtalen kommer skrivas med förbehåll om att erforderliga politiska beslut fattas. Fastighetskontoret kommer påbörja arbetet med att skriva nya hyresavtal samt evakueringsavtal med hyresgästerna under hösten 2013. Vid genomförandebeslutet, som planeras till våren 2014, kommer fastighetskontoret kunna beskriva status i arbetet med avtalstecknandet.

Samråd

Trafikkontoret har inlett ett projekt som innebär en förnyelse av den del av Nybrogatan som ligger i direkt anslutning till Östermalms



saluhall. Projektet omfattar bland annat ny markbeläggning och förstärkning av gång- och cykelstråk. Under utredningsskedet har kontinuerliga möten genomförts med trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret med anledning av ombyggnationen, trafiksituationen och evakueringslösningen.

Kontinuerliga informationsmöten och enskilda möte har genomförts med hyresgästerna i saluhallen. Samråd har även skett med stadsbyggnadskontoret, stadsmuseum samt stadsledningskontoret inför inriktningsbeslutet.

Miljökonsekvenser

Renoveringen och byte av de tekniska installationerna kommer ge minskad miljöpåverkan då de blir mer effektiva ur energisynpunkt.

Projektet kommer att följa fastighetskontorets miljöpolicy och Stockholms stads miljöprogram. Projektet kommer också att miljöcertifieras, förslagsvid genom Breeam. I genomförandebeslutet kommer beräkningar på energibesparingar att redovisas. I kommande planeringsskede kommer arbetsmiljöriskerna vid kommande rivningar av installationer och eventuella byggnadsdelar under entreprenadskedet att utredas.

Risker

De övergripande projektriskerna är:

- Att beslut om godkännande drar ut på tiden vilket påverkar tidplanen.
- Att eventuellt behov av detaljplan försenar tidsplanen.
- Att oväntade tekniska problem uppstår vid rivning och ombyggnation av denna äldre byggnad.
- Att skyddsföreskrifter kopplade till de kulturhistoriska värdena i fastigheten medför att projektet drabbas av högre kostnader än planerat och att vissa åtgärder inte kan genomföras.
- Att evakuering av hyresgästerna till Östermalmstorg inte ges tillstånd alternativt att dess storlek begränsas.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden och kommunfullmäktige med förslag till genomförandebeslut under våren 2014.

Kontorets analys

Östermalmshallen är i så pass dåligt skick att den utan åtgärder inom ett par år sannolikt behöver stängas. Framförallt är det källaren



med dess tillagningskök som bland annat inte uppfyller dagens krav på ventilation. Verksamheterna i hallen har vuxit och utvecklats i en takt som hallens fysiska förutsättningar inte klarat av. Omklädningsrummen är för få. Tillgängligheten är otillfredsställande, särskilt i gatuhuset där butiker och restauranger finns i flera plan. Brandskyddet behöver förbättras. Hissarna uppfyller inte dagens krav.

Riddaren 13 är även i den i dåligt skick. Ventilation saknas och gårdsbjälklaget läcker. Fastigheten har också en hög vakansgrad, bland annat på grund av korta hyresavtal till följd av den förväntade ombyggnationen.

Fastighetskontoret förordar att utvecklingsalternativet genomförs för att:

- Säkra Östermalmshallens framtida position som en av Sveriges främsta handelsplatsen för mat och matupplevelser.
- Möjliggöra att i stort sett återskapa den ursprungliga stjärnformiga planlösningen från 1888, vilket förbättrar tillgängligheten samt har såväl antikvariska som kommersiella värden.
- Trots en högre investering innebär utvecklingsalternativet ett lönsamt projekt.
- Saluhallen och dess omgivning utvecklas och vitaliseras genom nya gångstråk och nya kommersiella ytor som möjliggör fler handlare i hallen och nya koncept i Riddaren 13.

I båda alternativen behöver hyresgästerna evakueras, därför är det vid detta tillfälle lämpligt att genomföra en större investering och ta ett helhetsgrepp när de fysiska möjligheterna ges. Saluhallen byggdes 1888 och har endast renoverats sporadiskt sedan dess.

Slut