

Handläggare
Therese Rosén
Telefon 08-508 09 021**Till**
Östermalms Stadsdelsnämnd
sammanträde 2013-10-24

Ombyggnad av Östermalmshallen

Remiss från Kommunstyrelsen.

Förslag till beslut

1. Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande
2. Ärendet behandlas med omedelbar justering

Göran Månsson
stadsdelsdirektörBritt Mattsson
avdelningschef

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har begärt yttrande från bland andra Östermalms stadsdelsnämnd med anledning av fastighets- nämndens inriktningsbeslut för upprustning och utveckling av Östermalmshallen.

Östermalmshallen, det vill säga fastigheten Riddaren 3, är i stort behov av en genomgripande upprustning och utveckling. 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. Projektets vision är att säkerställa och vidareutveckla Östermalmshallens position som en matdestination med en betydande roll för Stockholm, Sverige och Skandinavien.

I remissen presenteras två alternativ; *upprustningsalternativet* och *utvecklingsalternativet*. I utredningen har bästa möjliga utveckling av Östermalmstorg, befintliga byggnader i kvarteret samt angränsande gator och fastigheter eftersträvat. Båda alternativen tar hänsyn till kommersiell uthyrbarhet, investerings-kostnad, byggnadsvård, myndighetskrav, logistik, arbetsmiljö, korsande trafik samt trafikkontorets pågående uppgradering av Nybrogatan.

Fastighetskontoret förordar 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.

Förvaltningen är positiv till en upprustning och utveckling av Östermalms-

hallen enligt utvecklingsalternativet. Förslaget bidrar till att uppnå Promenadsstadens mål om att skapa trygga och mångsidiga mötesplatser och stråk i hela stadens amt öka mångfalden av lokaler och offentliga miljöer för kultur och upplevelser.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har begärt yttrande från bland andra Östermalms stadsdelsnämnd med anledning av fastighets- nämndens inriktningsbeslut för upprustning och utveckling av Östermalmshallen. Yttrandet ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast den 30 oktober 2013. Ärendet hanteras med omedelbar justering.

Ärendet

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. Östermalmshallen, det vill säga fastigheten Riddaren 3, är i stort behov av en genomgripande upprustning och utveckling. 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.

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*.

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.

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)

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 försäljningsställen, 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. 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.

Arkitektur och antikvariska värden

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. 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. Utbyggnaden från 1912 i hallens sydöstra del kommer att bevaras och planeringen av försäljningsståndet kvarstår. På samma sätt kvarstår samtliga befintliga funktioner i hallen såsom förråd och diskrum. Saluhallen skulle tjäna på att den ursprungliga plan-lösningen 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. För att undvika att lossning av varor sker på samma yta som den största mängden kunder kommer in, 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.

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

Renhållningsfordonen hämtar samtliga fraktioner vid Nybrogatan. I upprustningsalternativet föreslås att ett sopsugssystem installeras och att kapaciteten på den befintliga avfallskvarnen liksom miljöstationen ökas.

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.

Tillgänglighet

Projektet kommer förbättra tillgängligheten i byggnaden. Hela den publika delen i saluhallen kommer att göras tillgänglig. Huvud-entrén 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 omklädnings-utrymmen 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.

Upprustningsalternativet Riddaren 13 (saluhallens grannhus på Nybrogatan)

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.

Tillgänglighet

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

Utvecklingsalternativet - Riddaren 3 och 13

I utvecklingsalternativet ingår upprustningsalternativet fullt ut med nedan beskrivna tillägg.

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.

Alternativet skapar plats för drygt 45 försäljningsställen, det vill säga cirka 15 fler handlare än i upprustningsalternativet. I utvecklingsalternativet föreslås 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. 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 restaurangverksamhet. 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.

Arkitektur och antikvariska värden

Utvecklingsförslaget baseras på upprustningsalternativet där de traditionella värdena bevaras men också utvecklar Östermalmshallens 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 återskapas, vilket skulle förbättra tillgängligheten såväl som de antikvariska och kommersiella värdena. Utbyggnaden från 1912 i hallens sydöstra del kommer att utredas.

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.

Entrén mot Nybrogatan till Riddaren 13 blir en ny klimatskyddad entrépassage till innergården. Stora fönsteröppningar tas upp mot den intilliggande butikslokalen. 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.

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. Paviljongerna föreslås uppföras på Östermalms-

torg 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.

Tidsplan

Byggstart beräknas till våren 2015 och återinvigning av den ombyggda hallen till 2017.

Ekonomi

Fastighetskontoret har upprättat intäktskalkyler utifrån beräknade preliminära intäkter och kostnader både för upprustnings- alternativet 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.

Utvecklingsalternativet

Investeringskostnaderna för utvecklingsalternativet bedöms uppgå till 585 mnkr. Fastighetskontoret bedömer att investering av utvecklingsalternativet är svagt lönsam.

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 utökad ram.

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 stadsbyggnadskon-

toret, 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, förslagsvis genom certifieringsmodellen Breeam.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

Förvaltningens synpunkter

Stadsdelsförvaltningen är positiv till en upprustning och utveckling av Östermalmshallen enligt utvecklingsalternativet. Förslaget bidrar till att uppnå Promenadsstadens mål om att skapa trygga och mångsidiga mötesplatser och stråk i hela stadensamt öka mångfalden av lokaler och offentliga miljöer för kultur och upplevelser.

Förvaltningen vill betona vikten samordning av pågående projekt kring Östermalmstorg under evakueringstiden.

Bilagor

Remiss från Kommunstyrelsen