

Utlåtande 2014:27 RVIII (Dnr 302-1325/2013)

Upprustning och utveckling av Östermalmshallen

Inriktningsbeslut

Förslag från fastighetsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Fastighetsnämnden medges rätt att utreda utvecklingsalternativet för fastigheten Riddaren 3 (Östermalmshallen) och Riddaren 13 till en bedömd planeringskostnad om 15 miljoner kronor. Utgifterna ska rymmas inom nämndens investeringsbudget.

Föredragande borgarrådet Madeleine Sjöstedt anför följande.

Ärendet

Östermalmshallen, fastigheten Riddaren 3, är i stort behov av en genomgripande upprustning och utveckling. Saluhallen är i så dåligt skick att om bristerna inte åtgärdas kan en stängning bli aktuell inom ett par år. Stockholms stad äger även Östermalmshallens grannfastighet, Riddaren 13 på Nybrogatan, som även den är i behov av generell upprustning och modernisering. Fastighetsnämnden har sett över fastigheterna i en gemensam utredning för förädling och möjligheter till samnyttjande av ytor.

Fastighetsnämnden har begärt rätt att utreda utvecklingsalternativet för fastigheten Riddaren 3 (Östermalmshallen) och Riddaren 13 till en bedömd planeringskostnad om 15 miljoner kronor.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, stadsbyggnadsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden samt Östermalms stadsdelsnämnd. Stadsbyggnadsnämnden har valt att inkomma med ett kontorsyttrande.

Stadsledningskontoret instämmer i fastighetsnämndens bedömning att det är lämpligt att ta ett större grepp och välja det lönsammare utvecklingsalternativet när evakuering av verksamheterna ändå sker.

Stadsbyggnadskontoret förordar att utvecklingsalternativet läggs till grund för det fortsatta arbetet med ett genomförandebeslut.

Trafik- och renhållningsnämnden ställer sig i stort positiv till den föreslagna upprustningen av Östermalmshallen., men framhäver vikten av en fortsatt dialog mellan trafikkontoret och fastighetskontoret för att säkerställa att trafik- och stadsmiljöfrågorna tas om hand i den fortsatta planeringen.

Östermalms stadsdelsnämnd är positiv till en upprustning och utveckling av Östermalmshallen enligt utvecklingsalternativet och vill betona vikten av samordning av pågående projekt kring Östermalmstorg under evakueringstiden.

Mina synpunkter

Östermalms saluhall är en av Stockholms mest karaktäristiska och kända byggnader och institutioner. I 125 år har den varit en samlingsplats för mat-entusiaster i Stockholm och Sverige tack vare den miljö och kvalitet som har erbjudits i hallen.

Fastigheten Riddaren 3, som inrymmer saluhallen, ägs sedan 1915 av Stockholms stad och är idag i stort behov av en genomgripande upprustning. Det förslag som föreligger till utveckling av saluhallen tillsammans med fastigheten Riddaren 13 ger en möjlighet att bevara saluhallens unika identitet. I samråd med hyresgästerna återskapas delar av den ursprungliga utformningen samtidigt som de miljömässiga, tekniska och logistiska lösningarna förbättras till en hög, modern standard. Handeln kommer under evakueringen att ske i tillfälliga lokaler på Östermalmstorg.

Bilaga

Reservationer m.m.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att delvis bifalla förvaltningens tjänsteutlåtande
2. Att därutöver anföras:

Det är ett mycket fint förslag till upprustning och utveckling av Östermalmshallen som tagits fram och vi ser fram emot det färdiga resultatet. Även om det tycks vara ett väl genomarbetat förslag vill vi säkerställa att ytterligare ett par aspekter beaktats och utretts eftersom den här typen av investeringar inte endast är mycket kostsamma utan även kommer att bestå under mycket lång tid framöver. För att minimera besvär och ökade utgifter är det därför viktigt att man gör rätt från början.

Energi och miljö

Vi är särskilt positiva till att man kommer att kunna ta tillvara på den överskottsenergi som produceras i lokalen genom att leda tillbaka den in i fjärrvärmenätet. Eftersom Östermalmshallen har en mycket stor takyta i bra läge undrar vi huruvida möjligheten att installera solpaneler på denna yta har utretts? Vi anser att staden bör verka för att andel hållbart producerad el ökar och detta är ett tillfälle att utnyttja en sådan möjlighet.

Logistik och tillgänglighet

Östermalmshallen har som nämns i tjänsteutlåtandet haft stora problem med ett nästintill konstant flöde av varutransporter och vi ser därför mycket positivt på att man nu tittar på samlastning som alternativ för att minska detta flöde. Saluhallen befinner sig på ett särskilt centralt läge där många gångtrafikanter är i rörelse och samsas med ett stort antal lastbilar på en starkt begränsad yta. Möjligheten till samlastning på mindre centrala platser kan väsentligt förbättra trivseln, tillgängligheten och luftkvaliteten i Stockholms innerstad. Vidare bör man se över antalet parkeringsplatser på Humlegårdsgatan.

Antalet gående är mycket stort i förhållande till den smala trottoar som löper längs med denna relativt hårt trafikerade gata. Skulle man minska antalet parkeringsplatser på denna yta kommer området kring hallen sannolikt att upplevas som betydligt mer trivsamt och tillgängligt även från detta håll. På sikt bör man överväga att omvandla Humlegårdsgatan till ett promenadstråk som tillsammans med Nybrogatan och Grev Turegatan omgärdar ett kvarter för handel och god mat med Östermalmshallen som mittpunkt.

Slutligen vill vi att man tittar särskilt på möjligheten att inkludera ett större antal offentliga toaletter i utvecklingsförslaget. För Stockholmare såväl som turister och besökare är det viktigt att staden eftersträvar att utöka tillgängligheten till bra toaletter i centrala delar. Moodgallerian utgör ett positivt exempel på en offentlig byggnad med bra tillgänglighet till välstädade faciliteter. Vi anser att också Östermalmshallen bör erbjuda sina besökare denna service.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Fastighetsnämnden medges rätt att utreda utvecklingsalternativet för fastigheten Riddaren 3 (Östermalmshallen) och Riddaren 13 till en bedömd planeringskostnad om 15 miljoner kronor. Utgifterna ska rymmas inom nämndens investeringsbudget.

Stockholm den 19 februari 2014

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Madeleine Sjöstedt

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Åsa Lindhagen och Stefan Nilsson (båda MP) med hänvisning till reservationen av (MP) i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Östermalmshallen, fastigheten Riddaren 3, är i stort behov av en genomgripande upprustning och utveckling. Saluhallen är i så dåligt skick att den utan åtgärder sannolikt behöver stängas inom ett par år. Stockholms stad äger även Östermalmshallens grannfastighet, Riddaren 13 på Nybrogatan, som även den är i behov av generell upprustning och modernisering. Fastighetsnämnden har sett över fastigheterna i en gemensam utredning för förädling och möjligheter till samnyttjande av ytor.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 27 augusti 2013 att

1. Godkänna förslaget 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. Begära att kommunfullmäktige beslutar om inriktning för projektet i enlighet med fastighetskontorets förslag i detta tjänsteutlåtande.
3. Anmäla beslutet till stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 3 juni 2013 har i huvudsak följande lydelse.

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 utökning 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 projekter alternativ; 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 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.

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 Östermalmsshallens 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 försäljningsståndet 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. Hundratals 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 vägandes 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 sophanteringen är 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 reduktion 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 överskottsvärme 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 reglersystem, 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

restaurangytor 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 hygieniska 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 restaurangtyper 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 gatuhuset 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 försäljningsställ, 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 Östermalmstorg under större delen av dygnet.

Med ett nytt lastintag frigörs huvudentrén och hallen upplevs som en del av Östermalmstorg. 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. 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 återskapas, 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 Östermalmstorg 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, förslagsvis 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 är 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.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, stadsbyggnadsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden samt Östermalms stadsdelsnämnd. Stadsbyggnadskontoret har valt att inkomma med ett kontorsyttrande.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 1 november 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Östermalmshallen är i stort behov av en genomgripande upprustning och utveckling. Fastighetsnämnden bedömer att saluhallen är i så dåligt skick att den utan åtgärder sannolikt behöver stängas inom ett par år. Det är angeläget att stadens byggnader och anläggningar underhålls så att deras funktion och värde kan bibehållas. Stadsledningskontoret ser därför positivt på en upprustning och utveckling av saluhallen i linje med fastighetsnämndens inriktningsbeslut.

Stadsledningskontoret instämmer i fastighetsnämndens bedömning att det är lämpligt att ta ett större grepp och välja det lönsammare utvecklingsalternativet när evakuering av verksamheterna ändå sker. Stadsledningskontoret vill samtidigt uppmana fastighetsnämnden att i det fortsatta planeringsarbetet pröva alla möjligheter att söka lösningar för att begränsa utgifterna och öka lönsamheten i projektet. Stadsledningskontoret noterar att eventuellt förvärv av ytterligare intilliggande fastigheter inte ingår i detta skede.

Lönsamheten i utvecklingsalternativet är avhängig en ökning av externa hyresintäkter. Det är därför nödvändigt att nämnden inför kommande genomförandebeslut kan redovisa hyresavtal tecknade på de nivåer och i den omfattning som krävs för att minimera risken i projektet.

En av projektriskerna är att oväntade tekniska problem uppstår vid rivning och ombyggnation av denna äldre byggnad. Stadsledningskontoret förutsätter att fastighetsnämnden tar tillvara den erfarenhet som nämnden har av tidigare renoveringar av liknande byggnader, t.ex. Hötorgshallen, och att investeringskalkylen innehåller tillräckliga marginaler för att hantera denna risk.

Upprustning och utveckling av Östermalmshallen och Riddaren 13 har endast delvis prioriterats och planerats in i nämndens långsiktiga investeringsplan. Stadsledningskontoret noterar att fastighetsnämnden menar att projektet i sin helhet inte kan rymmas inom befintlig investeringsram. Finansieringen av ett eventuellt genomförandebeslut får hanteras i kommande budgetarbete.

Föreslagen förbättring av saluhallens varu- och sophantering är viktig för att avlasta den ansträngda trafiksituationen vid Östermalmstorg. Framtida lösningar för

varumottagning och sophämtning måste dock samordnas med det projekt som genomförs av trafik- och renhållningsnämnden i syfte att göra Nybrogatan mer fotgängarvänlig. Det är viktigt att trafik- och stadsmiljöfrågorna beaktas i den fortsatta planeringen. Det gäller även de tillfälliga paviljongernas utformning, placering och leveranshantering. Stadsledningskontoret vill därför uppmana fastighetsnämnden att tillsätta en planeringsorganisation som även omfattar representanter från stadsbyggnadsnämnden, stadsdelsnämnden och trafik- och renhållningsnämnden.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fastighetsnämnden medges rätt att utreda utvecklingsalternativet för fastigheten Riddaren 3 (Östermalmshallen) och Riddaren 13 till en bedömd planeringskostnad om 15 miljoner kronor. Utgifterna ska rymmas inom nämndens investeringsbudget.

Stadsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 28 november 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är angeläget att Östermalmshallen rustas upp och utvecklas för att möjliggöra en långsiktig användning i enlighet med byggnadens ursprungliga syfte. Östermalmshallen har stor betydelse för stadsmiljön både genom sitt arkitektoniska och kulturhistoriska värde samt genom att verksamheten påtagligt bidrar till stadslivet vid Östermalmstorg. Att saluhallen är i så dåligt skick att den riskerar att stängas är oroväckande.

Det är värdefullt att fastighetskontoret gjort en gemensam utredning om Östermalmshallen och den av staden ägda grannfastigheten, Riddaren 13, som också är i dåligt skick. I fastighetskontorets utredning redovisas två möjliga alternativ, upprustningsalternativet och utvecklingsalternativet.

Stadsbyggnadskontoret förordar att utvecklingsalternativet läggs till grund för det fortsatta arbetet med ett genomförandebeslut. Det är ett alternativ som kan förstärka Östermalmshallens attraktivitet och bedöms ge bäst förutsättningar för en långsiktigt säkerställd användning som saluhall. Det är också intressant ur arkitektonisk och kulturhistorisk synpunkt genom möjligheten att återskapa den ursprungliga stjärnformiga planlösningen från 1888. Det är också ett alternativ som ger förutsättningar att påtagligt förbättra tillgängligheten till saluhallen.

Stadsbyggnadskontoret ser även att ett genomförande av utvecklingsalternativet ger större möjligheter till samordning med utvecklingen av Östermalmstorg och kan innebära en flexibilitet som medför att konflikterna mellan olika intressen om utrymmet på Östermalmstorg blir lättare att lösa

Trafik- och renhållningsnämnden

Trafik- och renhållningsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 30 oktober 2013 att som svar på remissen ”Upprustning och utveckling av Östermalmshallen. Inriktningsbeslut” överlämna kontorets tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen.

Trafikkontorets tjänsteutlåtande daterat den 4 oktober 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Trafikkontoret har under en löpande mötesserie samrått med representanter från fastighetskontoret där de frågor som berör trafik och gatumark har diskuterats.

Trafikkontoret ser positivt på att tillgängligheten till Östermalmshallen förbättras. Vidare är en mer rationell hantering av Saluhallens varu- och sophantering viktiga för att avlasta den ansträngda trafiksituationen vid Östermalmstorg. En förbättrad varumottagning och ett minskat antal transporter till och från saluhallen genom samlastning av varor till handlarna samt en ny sopsugsanläggning skulle höja både trafiksäkerheten och stadsmiljön i närområdet. Att ytan framför entrén samtidigt ses över är positivt då konflikter ofta uppstår mellan fotgängare och varuleveranser på lastplatserna.

Trafikkontoret kommer under 2014-2015 bygga om gågatudelen på Nybrogatan för att höja dess standard och göra den mer fotgängarvänlig. Om lösningen med en leveransmottagning till Saluhallen på Nybrogatan väljs är det därför mycket viktigt att antalet transporter hålls nere så att Nybrogatans gågata inte blir alltför belastad. Denna fråga har även lyfts fram på trafikkontorets och fastighetskontorets gemensamma möten.

Det är viktigt att trafikkontoret får vara en aktiv part gällande de tillfälliga paviljongernas utformning, placering och leveranshantering. Lösningen bör tas fram i samråd med trafikkontoret.

I stort ställer sig trafikkontoret alltså positivt till den föreslagna upprustningen av Östermalmshallen. Det är dock viktigt med en fortsatt dialog mellan trafikkontoret och fastighetskontoret för att säkerställa att trafik- och stadsmiljöfrågorna tas om hand i den fortsatta planeringen.

Östermalms stadsdelsnämnd

Östermalms stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 24 oktober 2013 att remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande

Reservation anfördes av Stefan Nilsson m.fl. (MP), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Birgit Marklund Beijer m.fl. (S) *bilaga 1*.

Östermalms stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 11 oktober 2013 har i huvudsak följande lydelse.

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 staden samt öka mångfalden av lokaler och offentliga miljöer för kultur och upplevelser.

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

Reservationer m.m.

Östermalms stadsdelsnämnd

Reservation anfördes av Stefan Nilsson m.fl. (MP) enligt följande:

att delvis bifalla förvaltningen svar på remissen och
att därutöver anföras:

Det är ett mycket fint förslag till upprustning och utveckling av Östermalmshallen som tagits fram och vi ser fram emot det färdiga resultatet. Även om det tycks vara ett väl genomarbetat förslag vill vi säkerställa att ytterligare ett par aspekter beaktats och utretts eftersom den här typen av investeringar inte endast är mycket kostsamma utan även kommer att bestå under mycket lång tid framöver. För att minimera besvär och ökade utgifter är det där för viktigt att man gör rätt från början.

Energi och miljö

Vi är särskilt positiva till att man kommer att kunna ta tillvara på den överskottsenergi som produceras i lokalen genom att leda tillbaka den in i fjärrvärmenätet. Eftersom Östermalmshallen har en mycket stor takyta i bra läge undrar vi huruvida möjligheten att installera solpaneler på denna yta har utretts? Vi anser att staden bör verka för att andel hållbart producerad el ökar och detta är ett tillfälle att utnyttja en sådan möjlighet.

Logistik och tillgänglighet

Östermalmshallen har som nämns i tjänsteutlåtandet haft stora problem med ett nästintill konstant flöde av varutransporter och vi ser därför mycket positivt på att man nu tittar på samlastning som alternativ för att minska detta flöde. Saluhallen befinner sig på ett särskilt centralt läge där många gångtrafikanter är i rörelse och samsas med ett stort antal lastbilar på en starkt begränsad yta. Möjligheten till samlastning på mindre centrala platser kan väsentligt förbättra trivselen, tillgängligheten och luftkvaliteten i Stockholms innerstad. Vidare bör man se över antalet parkeringsplatser på Humlegårdsgatan. Antalet gående är mycket stort i förhållande till den smala trottoar som löper längs med denna relativt hårt trafikerade gata. Skulle man minska antalet parkeringsplatser på denna yta kommer området kring hallen sannolikt att upplevas som betydligt mer trivsamt och tillgängligt även från detta håll. På sikt bör man överväga att omvandla Humlegårdsgatan till ett promenadstråk som tillsammans med Nybrogatan och Grev Turegatan omgärdar ett kvarter för handel och god mat med Östermalmshallen som mittpunkt.

Slutligen vill vi att man tittar särskilt på möjligheten att inkludera ett större antal offentliga toaletter i utvecklingsförslaget. För Stockholmare såväl som turister och

besökare är det viktigt att staden eftersträvar att utöka tillgängligheten till bra toaletter i centrala delar. Moodgallerian utgör ett positivt exempel på en offentlig byggnad med bra tillgänglighet till välstädade faciliteter. Vi anser att också Östermalmshallen bör erbjuda sina besökare denna service.

Särskilt uttalande gjordes av Birgit Marklund Beijer m.fl. (S) enligt följande.

Det är ett spännande projekt som staden har för avsikt att dra igång med sina fastigheter Riddaren 3 (Östermalmshallen) och Riddaren 13 på Nybrogatan intill hallen. Av två alternativ upprustning och utveckling väljer man det något dyrare utvecklingsalternativet med integration av de båda fastigheterna i en fungerande enhet. Man tar till vara innergården med ett nytt glasat tak för aktiviteter både sommar och vinter. Vi ser positivt på denna nödvändiga upprustning av kvarteret som kommer att höja hela miljön kring hallen. Samtidigt rationaliserar och förbättrar man logistiken kring salustånden både för leveranser av varor samt för behandling och borttransport av sopor. Det problematiska är den långa byggtiden på två år med provisoriska baracker på Östermalmstorg, vilket naturligtvis blir påfrestande för alla inblandade. Då Östermalmshallen är blåklassad är det viktigt att särskilt ur antikvarisk synpunkt bevaka alla ingrepp i fasad som dessvärre kan bli nödvändig.