

**Handläggare**  
Olle Henriksson  
Telefon: 0850826921

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2018-11-20

## Upprustning och utveckling av Östermalms saluhall.

Lägesrapport



### Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar godkänna lägesrapport avseende upprustning och utveckling av fastigheten Riddaren 3, Östermalms saluhall, och fastigheten Riddaren 13.

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

## Sammanfattning

Projektet syftar till att upprusta och utveckla fastigheten Riddaren 3, Östermalms saluhall, samt att totalrenovera fastigheten Riddaren 13 och anpassa till hotellverksamhet. Genomförandet av projektet bidrar till att uppfylla inriktningsmål *Ett Stockholm som håller samman* och visionen att Stockholm ska vara en sammanhållen stad som sjuder av liv och rörelse i alla stadens delar, samt *Ett klimat-smart Stockholm* med fokus på implementeringen av energieffektiva lösningar.

Byggnadsarbeten och installationsarbeten pågår till full kapacitet. Saluhallsverksamheterna har evakuerats till en tillfällig saluhall på Östermalmstorg.

Reviderat genomförandebeslut uppgår till 980 mnkr och kontoret arbetar intensivt med att inrymma utgifterna inom budget. Tidplan för tillträde har sedan det reviderade genomförandebeslutet flyttats fram till hösten 2019 för hotellverksamheten och till slutet av 2019 för Östermalms saluhall. Tillfälligt bygglov för den tillfälliga saluhallen sträcker sig till och med juni 2019. Om en förlängning av gällande bygglov inte beviljas innebär det att den tillfälliga saluhallen skulle stå utan bygglov.

Projektet jobbar intensivt med kostnadsoptimering men då konsekvenserna av samtliga påverkande faktorer ännu inte är helt klarställda finns en risk för ett ökat medelsbehov jämfört med reviderat genomförandebeslut.

## Utlåtande Projektbakgrund

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. Då de tekniska installationerna har uppnått sin tekniska livslängd och den gamla saluhallen inte längre uppfyller dagens krav på hållbarhet och effektiva flöden för bland annat transporter, varuleveranser, sophantering, tillgänglighet och nödutrymning har beslut fattats om att genomföra en teknisk upprustning och ombyggnad i avseende att utveckla fastigheten och bibehålla dess värde.

Reviderat genomförandebeslut fattades i kommunfullmäktige i februari 2018 till en investeringsutgift om 980 mnkr.

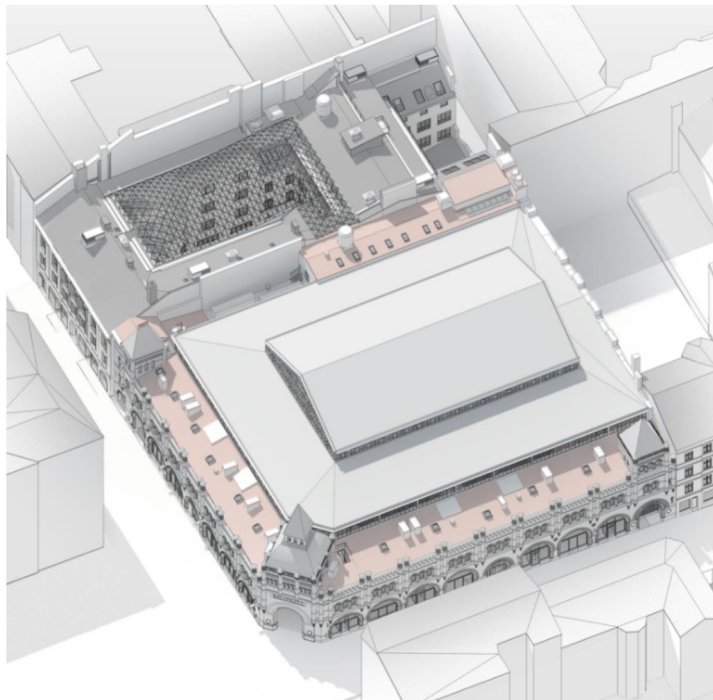
**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

## Beskrivning av projektet

Projektet innefattar 4 delprojekt:

- Uppförande av en tillfällig saluhall med placering på Östermalmstorg dit verksamheterna nu är evakuerade.
- Ledningsomläggningar inför uppförande av den tillfälliga saluhallen då de befintliga ledningarna i marken var i mycket dåligt skick. Investeringen bekostas till vissa delar av Stockholm Vatten och Avfall.
- Upprustning och utveckling av Östermalms saluhall (fastighet Riddaren 3). Saluhallen ska totalrenoveras och utvecklas till en modern saluhall där den ursprungliga hallens kulturvärden bibehålls. Efter ombyggnad ska de tekniska installationerna uppfylla ställda myndighetskrav likväl som verksamheternas behov.
- Upprustning och utveckling av intilliggande fastighet (Riddaren 13) till hotellverksamhet. Byggnaden totalrenoveras och anpassas till hotell. Gården mellan fastigheterna ska glasas in och anpassas för att möjliggöra restaurangverksamhet.



*Illustrationsbild över Riddaren 3 och 13.*

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

### Geografiskt område

Projektet är geografiskt placerat i Östermalms stadsdelsnämnd. Byggnaderna är belägna på fastigheterna Riddaren 3 och Riddaren 13, belägna på Nybrogatan i Stockholm.

### Hållbarhet och kvalitet

Projektet följer miljöcertifieringssystemet Breeam och kraven för Breeam In-Use. Som en del av projektets energi- och miljöhänsyn utformas kylsystemet med CO<sub>2</sub>-teknik vilket innebär att spillenergi från kylmediaproduktion kan omhändertas inom fastigheten och användas till värmeenergi. Sopsugskasunen medför att behovet av transporter minskar och att tung fordonstrafik kommer att minska betydligt till och från fastigheterna. För att ta till vara på hallens höga arkitektoniska och antikvariska värde har varsamhetsperspektivet särskilt beaktats.

### Investeringsens mål och syfte

Genomförande av projektet bidrar till att uppfylla inriktningsmål i enlighet med stadens vision för 2040 om:

- Ett Stockholm som håller samman och visionen att Stockholm ska vara en sammanhållen stad som sjuder av liv och rörelse i alla stadens delar. Upprustningen bidrar till att skapa levande och trygga miljöer i närområdet. Saluhallen kommer att tilltala en bredare målgrupp i alla åldrar. Byggnaderna öppnas upp mot stråken på Humlegårdsgatan och Nybrogatan, där även hotellet kommer att bidra till en levande närmiljö.
- Ett demokratiskt hållbart Stockholm; projektet tillgänglighetsanpassar saluhallen för att alla stockholmare ska kunna ta del av matkulturen.
- Ett klimatsmart Stockholm; energieffektivare kylsystem med CO<sub>2</sub> samt sopsug installeras för en mer hållbar sophantering och minskade transporter.

Projektets övergripande mål är att hålla nere utgifter och säkerställa tillträde under år 2019.

### Övergripande viktiga händelser

I dagsläget är den tillfälliga saluhallen i drift och har pågående verksamhet. Rivningsarbetet är till stora delar färdigställt för Riddaren 3 och 13 och uppbyggnadsarbeten pågår nu.

Sedan det reviderade genomförandebeslutet har projektet, som i nuläget har cirka 130 yrkesarbetare verksamma, färdigställt stora

delar av underlagen för hyresgästernas lokalytor för saluhallen i Riddaren 3. En sopsugskasun är installerad vid Östermalmstorg och är i drift för den tillfälliga saluhallen. Anläggningen kommer vid återinvigningen att betjäna avfallshanteringen både för Östermalms saluhall och hotellet.

### Riddaren 3 – Östermalms saluhall

Gjutning av bjälklag i saluhallsyta är nu färdigställd. För att säkerställa stomstabiliteten har gjutningen utförts i cirka 16 etapper och även stämpats upp underifrån. Arbetet med källarplanet har också påbörjats med bergschaktning och förberedelser för installationer med rörläggning och gjutning av nytt golv. Då bergets skick har varit dåligt och stundom poröst har schaktningen tagit lång tid.



*Dekorationsmålning Östermalms saluhall.*

På saluhallsplanet är invändiga takarbeten, glasning av lanternin och dekormålningen färdigställd och ställningen är nedmonterad. Med ställningen nere har arbetet med saluplatsytorna kunnat intensifieras och två saluplatser är uppförda. Smidesarbeten på balkonger pågår samt arbeten med pågjutning för installationer.

På gården mellan Riddaren 3 och 13 pågår förstärkningar inför arbetet med att öppna upp i fasad mellan fastigheterna samt schaktarbeten för sopsug som ska kopplas in med nyligen installerad sopsugskasun vid Östermalmstorg. Vidare pågår arbeten med hissmontage, ventilationsschakt och fläktrum i gårdshuset och gathuset där kommande fasadlokaler kommer vara placerade.



*Salustånd Östermalms saluhall.*

### Riddaren 13 – Hotellet

Rivning av gårdshus är utfört och uppförande av ny byggnad pågår. Gjutning av gårdsbjälklaget är färdigt liksom fönsterrenoveringen och restaureringen av fasaden mot Nybrogatan. Putsning med akustikputs på gårdsfasaden påbörjas inom kort. Invändigt pågår arbeten med installationer och rumsbildningar.

### Avvikelser

Det har tidigare konstaterats att gårdshuset inom hotellfastigheten hade stora problem med bärigheten i stommen, varför denna skulle rivas. Vid demontering av stommen visade det sig att även grundmurens kvalitet var så dålig att den rasade. Med anledning av det har projektet nödgats att utföra tillkommande förstärkningsarbeten och injektering i berg, vilket inneburit en tidsförskjutning i projektet.



*Grundmur gårdshus hotellfastigheten.*

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

Även saluhallen visade sig var i sämre skick än vad tidigare provtagningar påvisat, varför grundläggningsåtgärder och stomstabiliserande åtgärder har nödgats utföras. Byggnadsdelar som inte ursprungligen ingick i omfattningen har varit tvungna att renoveras och varsamhetsperspektivets inverkan på rivning har underskattats.

Sedan reviderat genomförandebeslut har dialogen med handlarna förbättrats och utformningen av saluplatser till stor del färdigstälts. Dialogen har dock tagit längre tid än planerat och det återstår fortfarande några utestående frågor att lösa gällande utformning av ytor för handlarna.

Den sopsug som nu är i drift för den tillfälliga saluhallen har under sommar och höst 2018 avgett en otrevlig odör i närområdet. Åtgärder har vidtagits och har hittills visat på ett positivt resultat. Uppföljning sker kontinuerligt. Dock kan det fortsättningsvis inte garanteras att det vid tömning av sopor inte förekommer odör.

Tillfälligt bygglov för den tillfälliga saluhallen sträcker sig fram till juni 2019 och behöver förlängas till dess ombyggnationerna är färdigställda.

### **Tidplan**

Med anledning av ovan nämnda avvikelser har tillträde till hotellfastigheten reviderats till hösten 2019 och för saluhallen till slutet av 2019. Demontaget av tillfällig saluhall planeras till våren 2020.

### **Ekonomi**

Investeringsmedel enligt genomförandebeslut uppgår till 980 mnkr. Med hänsyn till reviderade tidplaner för hotell och saluhall arbetar kontoret intensivt för att slutkostnadsprognosen ska rymmas inom beslutade medel. Hittills nedlagda utgifter uppgår till 700 mnkr.

### **Risk och möjligheter**

Tillfälligt bygglov för den tillfälliga saluhallen sträcker sig till och med juni 2019. Ansökan om förlängning kommer att lämnas in för att täcka perioden till och med 2019-12-31. Om denna inte beviljas står den tillfälliga saluhallen utan bygglov. Dialog förs separat med stadsbyggnadskontoret i frågan. Projektet jobbar intensivt med kostnadsoptimering men då konsekvenserna av samtliga påverkande faktorer ännu inte är helt klarställda finns en risk för ett ökat medelsbehov jämfört med reviderat genomförandebeslut.

### **Slut**

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Åsa Öttenius	2018-11-07
Helena Rönnerberg	2018-11-07