Handläggare
Peter Lundell
Telefon: 073-553 55 33

Till
Fastighetsnämnden
2022-04-26

Akuta åtgärder av pumpgropar och avloppsledning, Hötorgsgaraget, Beridarebanan 10

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Akuta åtgärder av pumpgropar och avloppsledning Hötorgsgaraget, Beridarebanan 10, som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en utgift som redovisas i bilaga 1.

Sammanfattning

Fastighetskontoret har sedan 2005 i uppdrag att förvalta fastigheten Beridarebanan 10. På fastigheten finns en byggnad som inrymmer drygt 50 hyresgäster såväl som ett lastfar, Hötorgsfaret. Faret utgör en viktig del i infrastrukturen kring Hötorget och går under marknivå i tre plan och knyter samman fastigheterna från Hötorget i norr till Kulturhuset i söder. Byggnaden har genomgått ett flertal ombyggnationer och renoveringar, senaste 2013 då Hötorgshallen ytskiktsrenoverades. Avlopp/dagvatten, stomme och el har dock aldrig fått någon ordentlig översyn och byggnaden har idag ett omfattande renoveringsbehov

Staden har ansvar för att driften och underhållet av de fyra pumpgroparna med tillhörande tryckledning som betjänar ett flertal byggnader runt Hötorgsfaret enligt avtal från 1960-talet. Pumpgroparna och tryckledningen har sedan länge uppnått sin tekniska livslängd och pumpgroparna och tryckledningen behöver åtgärdas i närtid.

Parallellt med detta beslut planerar fastighetskontoret för ett utredningsbeslut gällande teknisk upprustning för hela Beridarebanan 10.

Projektets ekonomi redovisas i bilaga 1.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Ärendet

Bakgrund

Centralt placerad i Stockholm city, mellan Hötorget och Sergels Torg, ligger fastigheten Beridarebanan 10 med en markyta på 7 906 kvm. På fastigheten uppförde staden i början på 1960-talet en byggnad som sedan 2005 förvaltas av fastighetskontoret.

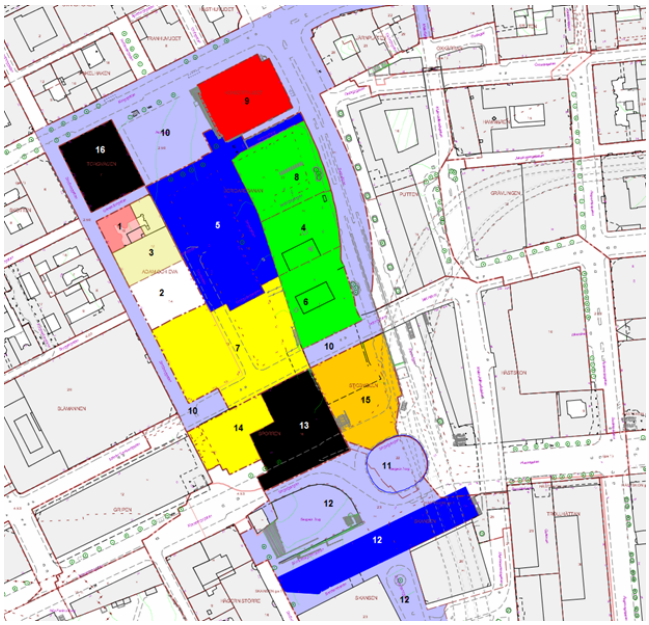
Byggnaden – som har en total uthyrd area om cirka 51 000 kvm och inrymmer drygt 50 hyresgäster, däribland Filmstaden Sergel och handlarna i Hötorgshallen – utgör en viktig del av platsens infrastruktur. Under markplan återfinns det så kallade Hötorgsfaret, det utrymmet som går under marknivå i tre plan och knyter samman fastigheterna från Hötorget i norr till Kulturhuset i söder, innehållandes bland annat garageplatser i två plan (Hötorgsgaraget). Faret fungerar som ett nätverk till de kringliggande fastigheterna och utöver garagerörelsen så är det härifrån alla transporter till och från butiker och kontor sköts och det är här som torghandeln ställer av sina torgvagnar. På platsen återfinns även en miljöstation. Den enda infarten till faret sker idag via Beridarebanan 10. Det finns en infart till, från Sveavägen under Mäster Samuelsgatan, som idag används för byggtrafik.

De tomträttsfastigheter som uppfördes samtidigt som Beridarebanan 10 (det vill säga Beridarebanan 4, 11 och 13) nyttjar faret vederlagsfritt. Nyttjare som tillkommit senare har servitutsrätt och ersätter staden för detta.

Sedan delningen av gatu- och fastighetskontoret 2005 handlägger exploateringskontoret frågorna i området beträffande tomträtterna ovan jord och trafikkontoret har fortsatt skötseln av den allmänna gatan ovan jord (Sergelgatan). Vidare äger staden i huvudsak den tekniska infrastrukturen inom fastigheten Beridarebanan 10, men osäkerhet råder angående ledningar i golv i garagefaret och vissa våningsplan i Hötorgshus 1.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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



Fastigheter ovan mark i området, blå nr 5, Beridarebanan 10

Byggnaden har genomgått ett flertal ombyggnationer och renoveringar. Den senaste 2013 då Hötorgshallen ytskikts-renoverades. Avlopp/dagvatten, stomme och el har dock aldrig fått någon ordentlig översyn och byggnaden har idag ett omfattande renoveringsbehov. Fastighetskontorets del av Hötorgsfaret, som alltså ligger inom Beridarebanan 10, är till stora delar tekniskt uttjänt. Betong släpper från tak och bjälklagets generella skick och bärighetsförmåga har till stora delar passerat sin livslängd. De påträffade bristerna i brandskyddsinstallationer inom faret har åtgärdats så att myndighetskrav uppfylls. Beskriven problematik förekommer i hela faret, inte bara stadens del.

Två tidigare statusbesiktningar har utförts. Den första gjordes 2009 och innefattande stomme, el samt avlopp och dagvatten. Den andra från 2017, stommen. Utredning inför kommande beslut genomfördes under 2021. Samtliga besiktningar och utredningar påvisar ett stort behov av renovering.

Detta inriktningsbeslut avser att staden har ansvar för att drift och underhåll av fyra pumpgropar med tillhörande tryckledning som betjänar ett flertal byggnader runt Hötorgsfaret enligt avtal från 1960-talet. Pumpgroparna och tryckledningen har sedan länge uppnått sin tekniska livslängd och pumpgroparna och tryckledningen behöver åtgärdas i närtid.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Tidigare beslut
Kontoret fattade 2020-10-05 ett initieringsbeslut avseende teknisk upprustning av Beridarebanan 10.

Ärendets beredning
Ärendet har beretts av fastighetskontoret.

Beskrivning av projektet
Staden har ansvar för driften och underhållet av pumpgrop 1-4 och tryckledning mellan pumpgroparna enligt avtal från 1960-talet i Hötorgsfaret. Pumpgroparna och tryckledningen har uppnått sin tekniska livslängd och pumpgroparna och tryckledningen behöver åtgärdas i närtid.

Pumpgrop 1 och 2 är placerade i stadens stamfastighet Norrmalm 2:50. Pumpgrop 3 och 4 är placerade Beridarebanan 10. Tryckledningen mellan pumpgroparna går genom fastigheterna Beridarebanan 10 och Beridarebanan 13 som är upplåten med tomträtt till Ramsbury AB.

Pumpgrop 1, 2 och 4 behöver rivas i sin helhet och ersättas med nya pumpgropar. Tryckledningen mellan pumpgroparna ersätts i samband med detta i sin helhet med ny ledning.

Pumpgrop 3 renoverades akut under 2021 på grund av haveri. Tryckledningen till och från Pumpgrop 3 behöver ersättas.

När tryckledningen byts innebär det att golvet genom hela faret på plan 01 behöver bytas ut vilket kommer leda till stora störningar i Beridarebanan 10 och 13 och för kringliggande fastigheter.

Hållbarhet och kvalitet

Miljökonsekvenser
Projektet kommer att genomföras i enlighet med stadens miljöprogram och tilllämpliga handlingsplaner.

Projektet kommer undersöka om klimatneutral betong kan användas alternativt betong med låg klimatpåverkan.

Tillgänglighet
Ytor inom projektet som är tillgängliga för besökare ska följa Stockholms stads handbok för tillgänglighet.

Investeringens mål och syfte
Att minska risken för person- och egendsomsskador samt att förebygga risken för störningar i verksamheterna.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Säkerställa att staden upprätthåller sina åtagande gentemot de övriga fastighetsägarna som per avtal är anslutna till pumpgroparna och tryckledningen.

Projektets genomförande bidrar därmed till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål om *Stockholm som en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.*

Preliminär tidplan

- Genomförandebeslut Q4 2022
- Produktionsstart Q4 2023
- Färdigställt Q4 2024

Ekonomi

Projektekonomin redovisas separat i bilaga 1. För att bland annat öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har kontoret beslutat om en ny ordning där beloppen i investeringsbesluten sekretessbeläggs så länge projektet pågår. I samband med slutredovisning för nämnd offentliggörs all information.

Påverkan på andra nämnders och styrelsers ekonomi

Såväl trafik- som exploateringskontoret kan komma att påverkas då delar av anläggningen är belägen inom Norrmalm 2:50.

Risker och möjligheter

Att genomföra akuta åtgärder av pumpgropar och avloppsledning, i Hötorgsgaraget, Beridarebanan 10 är förenat med stor risk och osäkerhet. Ekonomiska risker har hanterats i bilaga 1.

- Avloppsledningen som ska bytas ligger djupt ner i makadam under det nedersta betongbjälklaget. Om ledningen har läckt under flera år så kan makadamen vara kontaminerad med avloppsvatten.
- Konsekvenserna för fastighetsägarna runt faret är svåra att överblicka, men de kommer bli påverkan för samtliga fastighetsägare runt faret.

Fastighetskontorets analys

Fastighetskontoret förordar beslut om fortsatt planering, projektering och upphandling av nya pumpgropar och nya avloppsledning. Parallellt med ovan behöver fastighetskontoret utreda vad konsekvenserna blir för fastighetsägare kring faret både ekonomiskt och tekniskt.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser att återkomma med genomförandebeslut i Q4 2022.

Slut

Bilagor

1. Ekonomisk redovisning – sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2022-04-12
Carina Jonsson, Avdelningschef	2022-04-12