

Handläggare
Roger Johnson
Telefon: 08-50826781070-748 34
24

Till
Fastighetsnämnden
2024-02-24

Nybyggnation av två byggnader på Östermalmstorg, del av Östermalm 2:118

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning för projekt Nybyggnation två byggnader på Östermalmstorg, del av Östermalm 2:118 till en investeringsutgift redovisad i bilaga 1.
2. Fastighetsnämnden anmäler beslutet till trafiknämnden.

Sammanfattning

I den nordöstra delen av Östermalmstorg stod tidigare en restaurang/serveringsbyggnad benämnd Lisa på torget. Byggnaden revs i samband med Östermalmshallens renovering, då en tillfällig saluhallspaviljong uppfördes på torget. På torget finns för närvarande en gatuköksbyggnad på cirka 43 kvm, benämnd Östermalmsgrillen. Fastighetskontoret har i uppdrag att ersätta byggnaderna med en restaurangbyggnad på cirka 85 kvm samt en gatuköksbyggnad på cirka 31 kvm. Detaljplanearbete pågår och kontoret har tagit fram illustrationer på byggnader som bedöms smälta in väl i torgets gestaltning.

Projektet hanterar och tar hänsyn till så väl byggnadernas gestaltning som miljöpåverkan samt personalens arbetsmiljö, vilket syftar till ett långsiktigt och effektivt ägande och brukande.

Pågående detaljplanearbete ska även fastställa Östermalmstorg som offentlig plats och salutorg utifrån torgets historiska anor.

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret.

Uppgifter om projektets ekonomi framgår av bilaga 1.

Ärendet

Bakgrund

I den nordöstra delen av Östermalmstorg stod tidigare en restaurang/serveringsbyggnad benämnd Lisa på torget. Byggnaden revs i samband med Östermalmshallens renovering då en tillfällig saluhallspaviljong uppfördes på torget. På torget finns för närvarande en gatuköksbyggnad på cirka 40 kvm, benämnd Östermalmsgrillen. Fastighetskontoret har i uppdrag att ersätta byggnaderna med en restaurangbyggnad på cirka 85 kvm samt en gatuköksbyggnad på cirka 31 kvm.

Trafikkontoret har projekterat och upphandlat en upprustning av Östermalmstorg. Upprustningsarbetena startade i december 2023.

Stadsbyggnadskontoret arbetar för närvarande med en detaljplan avseende Östermalmstorg. Kommande byggnaders utformning och placering, enligt presenterat planförslag, ska ske med hänsyn till torgets kulturhistoriska värden samt främja en öppen och flexibel yta med folklivet i fokus.

Planförslaget ger stöd för uppförande av två nya byggnader på torget i form av en mindre restaurangbyggnad och ett gatukök med tillhörande funktioner. Byggnaden för restaurangändamål föreslås placeras i den nordöstra delen av torget och gatuköksbyggnaden i den sydvästra delen av torget.

Under 2023 fattades beslut om att fastighetskontoret i samverkan med trafikkontoret skulle ta fram förslag på en byggnad för torget. Det beslutades även att kontoret ska stå som planbeställare och planavtal tecknades i oktober 2023. I slutet av 2023 uppdrogs till fastighetskontoret att även utreda möjligheten att uppföra ytterligare en byggnad på torget. I budget 2024 har kontoret uppdraget att påbörja uppförandet.

Tidigare beslut

Internt utredningsbeslut på fastighetskontoret, daterat 2023-08-30.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret.

Beskrivning av projektet

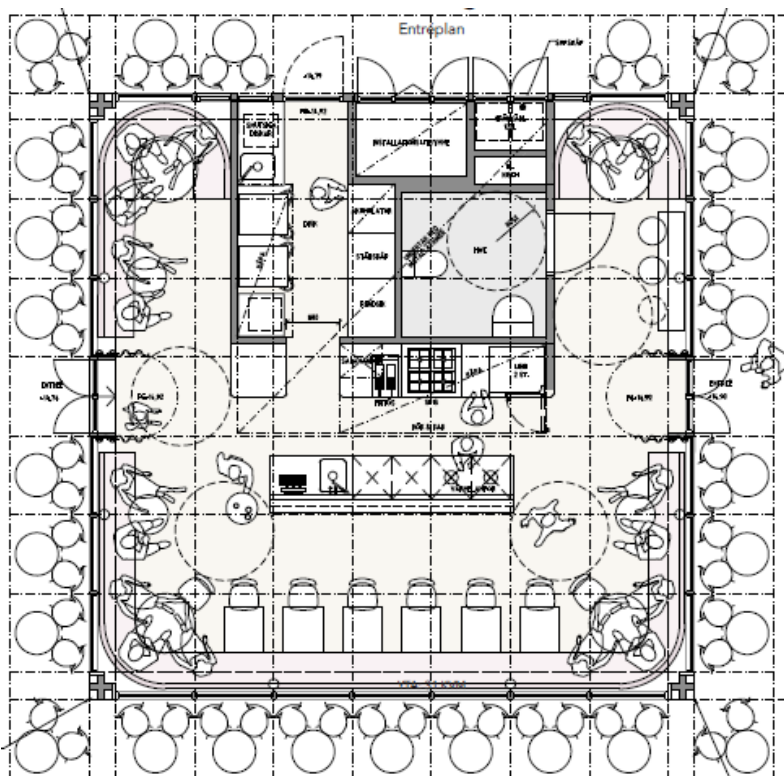
Fastighetskontoret planerar att uppföra en restaurangbyggnad på cirka 85 kvm samt en gatuköksbyggnad på cirka 31 kvm. I samband med detaljplanarbetet har illustrationer tagits fram på byggnader

som bedöms smälta in väl i torgets gestaltning. För att förkorta tidplanen kommer kontoret att detaljprojektera byggnaderna under detaljplaneprocessen för att senare parallellt med bygglovs-handläggningen upphandla en byggentreprenad.

Trafikkontorets upprustning av Östermalmstorg pågår och samordnas med uppförandet av fastighetskontorets planerade byggnader.



Restaurangbyggnad, illustration DinellJohansson.



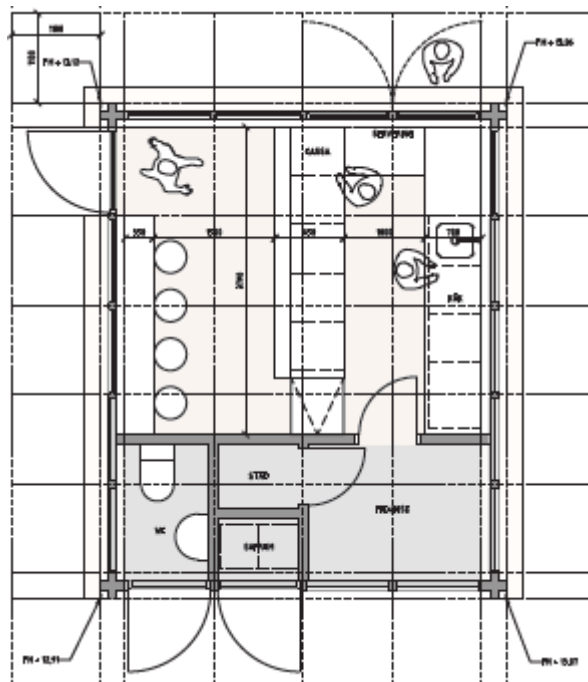
Restaurangbyggnad, illustration DinellJohansson.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm



Gatuköksbyggnad, illustration DinellJohansson



Gatuköksbyggnad, illustration DinellJohansson.

Hållbarhet och kvalitet

Antikvariska aspekter

Östermalmstorg har ett högt kulturhistoriskt värde och de nya byggnadernas gestaltning och anpassning tas upp och utreds i pågående detaljplanarbete.

Arbetsmiljö

Byggnadernas begränsade storlek förutsätter att hyresgästen har tillgång till personalutrymmen i närheten för till exempel ombyte och dusch.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Miljökonsekvenser

Projektet följer stadens miljöprogram samt att en projektanpassad miljöplan tas fram.

Byggnadernas gestaltning utförs med gröna tak som minimerar belastningen av dagvattenhantering för stadens ledningar i mark. Byggnaderna kommer utrustas med värmeåtervinning för att effektivisera och minimera energiförbrukning.

Tillgänglighet

Båda byggnaderna ska vara tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. En sakkunnig har förhandsgranskat planlösningar och tänkta lösningar. Dialog kommer ske med funktionshinderrådet under projekteringen.

Trygghet och säkerhet

Byggnaderna kommer bidra till ett mer aktivt torg och minska känslan av ödslighet. De görs även till stor del genomsiktliga för att öka tryggheten. Torgets allmänna belysning kommer förbättras i samband med trafikkontorets upprustningsprojekt.

Investeringsens mål och syfte

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål för verksamhetsområdet *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv* genom att etablera nya byggnader med höga arkitektoniska värden som ansluter till Östermalmstorgs kulturhistoria.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål för verksamhetsområdet *Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer* samt fastighetsnämndens mål *En giftfri verksamhet* genom att projektet genomsyras av att hitta miljömässigt hållbara lösningar i alla steg.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser* samt fastighetsnämndens mål *Trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och kring kontorets lokaler* uppfylls. Detta genom att restaurangverksamheten bidrar till liv och rörelse på torget året om samt att olika trygghetsåtgärder genomförs i samband med den större upprustningen av torget.

Preliminär tidplan

Genomförandebeslut	Q2 2024
Antagande av detaljplan Östermalmstorg	Q3 2024
Produktionsstart	Q3 2025
Projekt klart	Q2 2026
Tillträde hyresgäst	Q3 2026

Ekonomi

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

Möjligheter och risker

Eftersom stadens förvaltningar, så väl fastighetskontoret, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret, har samverkat på ett bra sätt finns goda möjligheter att projektet får ett smidigt genomförande.

Nedan återfinns de identifierade största påverkande riskerna för projektet. De nu identifierade riskerna är inte omhändertagna i kalkylen eftersom tidsspannet inte går att uppskatta.

Risk	Kommentar
Detaljplanen överklagas/vinner inte laga kraft	Ett välarbetat arkitektoniskt förslag som passar in i stadsmiljön.
Bygglov överklagas eller försenas	Stadsarkitekten har varit delaktig i framtagandet av programhandling.
Entreprenadupphandlingen överprövas	Tydliga riktningar för anbuds-förfarande.

Fastighetskontorets analys

Projektet genomförs för att skapa en trygg och levande stad, i samband med en passande arkitektonisk utformning av torget.

Slut

Bilagor

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2024-02-06
Carina Jonsson, Avdelningschef	2024-02-06