

Teknisk upprustning av installationer, plan 4-10, Beridarebanan 10

Författare:
Version:

Roger Johnson
1.1

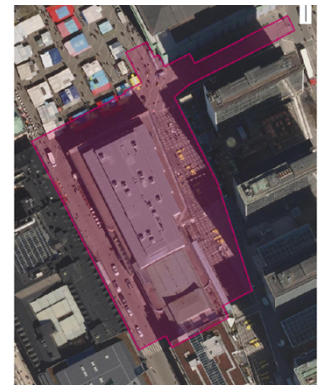


Foto: Roger Johnson, Fastighetskontoret

Projektbakgrund

Byggnaden med Hötorgshallen och Filmstaden på fastigheten Beridarebanan 10 är belägen invid Hötorget där torghandel med färska matvaror såsom kött och grönsaker har bedrivits under lång tid. Den första saluhallen byggdes av sanitära skäl och stod klar 1884. I samband med Norrmalmsregleringen revs saluhallen och en ny saluhall under markplan stod klar 1958, med ritningar av arkitekt David Helldén. På 1990-talet byggdes Filmstaden Sergel ihop med saluhallsbyggnaden och den nya byggnaden, ritad av arkitekt Per Kallstenius, invigdes 1995.

Idag används byggnaden till biografen, saluhall med beredningskök och förråd, restauranger, butiker, garage (parkering och biltvätt), körytor, lastkajer och in-utfartsramper till Hötorgsfaret. Hötorgsfaret utgörs av tre plan under mark som knyter samman fastigheterna från Hötorget i norr till Kulturhuset i söder och fungerar som ett nätverk till de kringliggande fastigheterna. Det är även härifrån alla transporter till och från butiker, hotell och grannfastigheter sker.

De delar av byggnaden som berörs av projektet är våningsplanen som ligger ovan mark (plan 4-10). Här ligger idag biografdelen, butiker och restauranger, entré till samt den övre delen av Saluhallen. Nedre delen av saluhallen berörs på så sätt att installationer i taket mellan våningsplan 3 och 4 innefattas i projektet. Projektet kommer i huvudsak inte beröra nedre delen av saluhallen, där stora delar av saluhallsverksamheten pågår, och inte heller Hötorgsfaret.



Bilden visar hur byggnaden är uppdelad på olika affärsområden. Den gröna markeringen visar gränsen för marknivå. Byggnaden har 10 våningsplan. Under mark, plan 1, finns garage och köryta, på plan 2 finns köryta samt beredning och förråd för saluhallen (Hötorgshallen), på plan 3 finns köryta, ramper och säljyta i saluhallen och plan 4 är markplan mot Sergelgatan, Hötorget samt Slöjdgatan som består av övre plan på saluhallen, entréyta biografen samt restauranger och butiker. Plan 5-10 består av restauranger och biografen.

Kontoret ser nu behov av att utreda byggnadens tekniska installationer, va- el- och brandinstallationer, och värmesystem samt komfortkyla då dessa uppnått sin tekniska livslängd. Många av byggnadens ledningar befaras vara från färdigställandet 1958 samt från 1990-talet.

2013 genomgick saluhallen flera verksamhetsanpassningar, vilka innefattade en renovering av ventilation och ytskikt samt verksamhetsanpassningar av sprinkler och byte av brand- och utrymningslarm. Även beredningsköken renoverades vid tillfället. På plan tre och fyra byttes även vissa delar av el- och avloppsinstallationer för butiksytor ut i saluhallen.

Saluhallen har en stark internationell prägel med kök och specialiteter från hela världen och cirka 40 olika handlare.

Beskrivning av projektet

Kontoret ser behov av att utreda byggnadens tekniska installationer, va- el- och brandinstallationer, och värmesystem samt komfortkyla då dessa uppnått sin tekniska livslängd.

Gällande avlopp- och dagvatten är ett önskat läge att vattnet rinner från byggnaden direkt till ledningar i gatan istället för som idag ner till pumpgropar och sedan pumpas upp igen till ledningarna i gatan. Den statusutredning som finns idag gällande ledningar är utförd 2020 och påvisar att ledningarna är uttjänta. Alla vatten- och avloppsledningar ovan markplan från plan fyra till tio behöver ses över och utredas gällande skicket och om vattnet ska kunna ledas bort från pumpgroparna. När dagvatten-systemet utreds ska hänsyn tas till att i största möjliga mån kunna hantera ett 100-års regn.

Utrustning gällande tappvatten i undercentral är utbytt för 5-10 år sedan. Hyresgästpassningar över tid har gjort att det finns ledningar som inte är i bruk. Ledningar i tappvattensystem som inte är i bruk kan vara en källa för tillväxt av legionella. En utredning behöver göras för att visa på vilka ledningar som idag saknar betjäning.

Gällande vatten och avloppssystem är ett önskat läge att avloppssystemet utförs i ett bättre ändamålsenligt material för ökad driftsäkerhet samt att gamla ledningar som riskerar att bidra till legionella och ohälsa byggs bort.

Värmesystemet är idag uttjänt och skulle behöva en utredning för att drift och funktion ska kunna säkerställas.

Fastigheten försörjs idag med komfortkyla via kulvert från fastigheten Skansen 23 (Kulturhuset). En utredning behöver göras för att se om Beridarebanan 10 kan betjänas av en egen servisledning och om en ny undercentral för fjärrkyla kan tillskapas i Beridarebanan 10.

Fastighetskontoret ansvarar i dag för elinstallationerna från hyresgästernas elcentral fram till ställverk och fördelningscentraler, därefter ansvarar hyresgästerna själva för installationer gällande verksamhetsel.

Elinstallationer befaras vara uttjänta och har uppnått sin tekniska livslängd varför de också skulle behöva ses över. Många elledningar är synligt påverkade av UV-ljus och även belysningsinstallationerna är ålderdomliga. Vissa av installationerna finns snart inte längre kvar på marknaden utan måste ersättas med nya i sin helhet vid ett eventuellt haveri.

Ställverk och fördelningscentraler bör utredas för att säkerställa driftsäkerheten. Idag saknas redundans och om vitala delar fallerar blir hallen permanent strömlös. Åtgärd för att ersätta trasiga komponenter kan ta allt från dagar till flera veckor att ersätta vid ett haveri. Dokumentation över elanläggning saknas eller är kraftigt bristfällig, genomgång och åtgärd av detta behövs.

För elinstallationerna skulle ett önskat läge vara att installationerna byts ut till nya driftsäkra och energibesparande komponenter.

Brand- och utrymningslarm installerades 2012 och är således 12 år gammalt och behöver utredas. Utredningen behövs för att bedöma skick och om behovet har ändrats på grund av ändrad verksamhet i lokalerna samt myndighetskrav. Utrymningslarmet är idag uppdelat mellan Hötorgshallen och biografen som ansvarar för sitt eget utrymningslarm.

Gällande brand- och utrymningslarm önskas en väl fungerande anläggning där tablåer för de olika verksamheterna separeras för

att tydligare kunna särskilja och tydliggöra för insatsstyrka var åtgärd erfordras.

Kapaciteten på byggnadens sprinklers behöver utredas och prövas mot gällande myndighetskrav.

Fastighetens centrala läge gör att byggnaden även behöver utredas för möjligheten att fungera som en inrymningsplats och en så kallad säker plats vid särskilda händelser.

Hissarna hanteras i den förvaltningsplan som finns för byggnadens hissar och ligger inte med i denna behovsanalys.

Ventilationsaggregat för Hötorgshallen byttes vid renoveringen som blev färdig 2013. Övriga ventilationsaggregat i byggnaden är utredda och planering av åtgärder pågår löpande efter kund- och behovskrav.

En översyn gällande myndighets- och verksamhetskrav som ställs på fastigheten bör utföras då dessa faktorer ändras över tid.

Byggnaden ska vara enkel att förvalta ur ett teknik- och drift-perspektiv och uppfylla en god arbetsmiljö för så väl drift- och hyresgästers personal. Detta för att kunna säkerställa verksamheten i byggnaden och för att minska underhållet och driftkostnaderna på fastigheten.

Med ombyggnation och effektivisering förväntas energi-effektivisering genom ledning att vatten leds direkt till ledningsnät istället för till pumpgröpar samt att moderna belysningsinstallationer utförs.

All renovering samt tillägg ska ske varsamt och vid behov i samråd med byggnadsantikvarie.

Detta är ett av flera projekt för upprustning av fastigheten/byggnaden Beridarebanan 10 gällande installationer och konstruktion. Projekten kommer tillsammans skapa en långsiktigt driftsäker och trygg byggnad.

Styrande förutsättningar

Styrande förutsättningar – byggnadens behov

- Avfallsplanen för Stockholm 2021-2024
- Befintliga hyresavtal
- Byggnadsordningen och arkitekturpolicyn
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Försäkringsbrevet
- Lag och myndighetskrav
- Stadens riktlinjer (detaljplanen m.m.)
- Miljöprogram för Stockholm stad 2020 – 2023
- Stadens (exploateringsnämnden) avtal med kringliggande fastighetsägare och tomträttsinnehavare

Mål & syfte

Målet med projektet är att skapa en långsiktigt hållbar byggnad, för befintlig verksamhet och eventuellt framtida, som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav. Även att tillhandahålla och förvalta kostnadseffektiva och funktionella lokaler.

Syftet med projektet är att utreda behovet av att rusta upp byggnadens tekniska installationer gällande va- el- och brandinstallationer, värmesystem och komfortkyla.

Genom att förnya de tekniska installationerna bidrar projektet till Stadens miljöprogram 2020-2023 där energianvändningen i kommunens fastigheter och verksamheter ska minska med minst 10 procent.

Med ombyggnation och effektivisering av vattenavledningar förväntas en energieffektivisering, då vatten kommer att ledas direkt till ledningsnät istället för via pumpgröpar. Detta kommer kunna utvärderas genom analys av energiförbrukningen före och efter åtgärd.

Drift- och underhållskostnader kommer att minska genom mindre servicebehov efter renovering.

Lokaler med fungerande ledningsnät och funktion är mer eftertraktade på marknaden.

Genom projektet eftersträvas mer flexibla lokaler för olika verksamheter, de som finns idag och de som efterfrågas på marknaden, samt att bättre kunna styra placering av hyresgäster för att öka försäljning och därmed efterfrågan på våra lokaler.

Genom upprustning av de tekniska systemen bidrar projektet till kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning* samt kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet: *Stockholm ska bli klimatpositivt - genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring* genom att renoveringen bidrar till en större energieffektivitet i byggnaden.

Projektets genomförande bidrar till kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet: *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur, idrotts- och föreningsliv* genom att säkra fortsatt biografverksamhet i byggnaden.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet: *Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd* samt för verksamhetsområdet: *I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb* genom att upprustningen möjliggör bättre förutsättningar för företagsamhet.

Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads handbok Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023. En tillgänglighetskonsult kommer vid behov vara delaktig i utredningsarbetet för att säkerställa att tillgänglighetskraven för byggnaden uppfylls.

Antikvariska aspekter

Fastigheten är blåklassad, vilket innebär synnerligen höga kulturhistoriska värden enligt Stadsmuseets klassificeringskarta. Fastighetskontoret kommer i projektet beakta detta och utreda i samråd med antikvarie.

Tidplan fram till inriktningsbeslut

Preliminär tidplan

Utredningsbeslut marsnämnden 2024

Inriktningsbeslut Q4 2024

Genomförandebeslut Q2 2025

Produktionsstart Q3 2025
Produktion klar Q4 2026

Ekonomi

Projektets investeringsvolym uppskattas enligt stadens styrmodell för investeringsprojekt utifrån detta tidiga skede hamna inom spannet över 50 mnkr men under 300 mnkr. Spannet avgör primärt ärendehanteringens av projektet. Kalkylen för det specifika projektet beräknas initialt till inriktningsbeslutet och slutgiltigt inför genomförandebeslutet.

Fastighetsekonomi

Investeringen medför en ökning av kapitalkostnader.

Kontorets el-, drift- och underhållskostnader bedöms minska efter ombyggnad.

Utredningsutgifter

Utgifter för utredningsarbete till och med inriktningsbeslut beräknas uppgå till 5 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften. Utredningsutgiften bedöms kunna inrymmas inom kontorets investeringsplan för år 2024 och 2025.

Det bokförda värdet uppgår idag till 1,2 miljarder kr.

Efter projektets genomförande beräknas underhållskostnaderna minska och en bättre kontroll av energiförbrukning uppnås.

Risk, kvalitet och möjligheter

Risk	Sannolikhet	Väsentlighet
Hyresgäster kräver någon form av ersättning för stillestånd mm.	5	3
Inflationen och ökande byggpriser	3	2
Okända problem i äldre byggnad	4	3
Åldrande installationer om projektet försenas	2	1
Tidsförskjutning	3	3
Konsekvenser för framtida drift om projektet inte genomförs.	5	4

SWOT-analys

Styrkor

- Ledningar – minimera driftstopp och driftkostnader p.g.a. gamla ledningar.
- Nöjda hyresgäster p.g.a. driftsäker anläggning.
- Centralt lokaliserat nära kollektivtrafik och centralt läge. Möjlighet att anpassa efter dagen behov.

Svagheter

- Pågående verksamheter – projektet måste kunna vara flexibelt för att pågående verksamhet ska kunna vara verksam under renoveringen.

Möjligheter

- Anpassning efter verksamhetsbehov
- Enkelt anpassningsbara ytor, enkelt att göra verksamhetsförändringar, flexibilitet.

Hot

- Oklara vatteninträningar som kan försvåra renoveringen.
- Konsekvenser för framtida drift om projektet fördröjs.
- Driftstörningar på grund av omläggning av projektanpassningar.
- Osäkra inflyttningstider samt flytt av hyresgäster beroende etappindelning.

Rapportering

Detta projektdirektiv utgör underlag för utredningsbeslut. Projektet följer stadens gemensamma projektstyrningsmetod för stora bygg- och anläggningsprojekt (SSIP) och kommer att diarieföras och dokumenteras i eDok samt enligt fastighetskontorets anvisningar.

Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med underlag för inriktningsbeslut under Q4 2024.