

Handläggare
Roger Johnson
Telefon: 08-50826781

Till
Fastighetsnämnden
2024-03-26

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

Utredningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Teknisk upprustning av installationer, plan 4-10, Beridarebanan 10 som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 5 mnkr.

Sammanfattning

Byggnaden på Beridarebanan 10 används idag för biografer, saluhall med beredningskök och förråd, restauranger, butiker, garage, körytor, lastkajer samt in-utfartsramper till Hötorgsfaret.

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

De delar av byggnaden som berörs av projektet är våningsplanen 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 såtillvida att installationer i taket mellan våningsplan 3 och 4 innefattas i projektet.

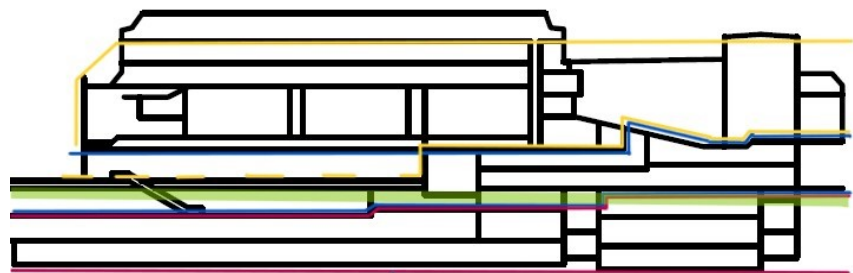
Målet med projektet är att skapa en långsiktigt hållbar byggnad samt verksamhet, och tillhandahålla och förvalta kostnadseffektiva och funktionella lokaler som uppfyller myndighetskrav och lagkrav.

Utgiften för utredningsarbetet beräknas uppgå till cirka 5 mnkr.

Ärendet

Bakgrund

Den nuvarande byggnaden på Beridarebanan 10 byggdes i samband med Normalmregleringen och stod klar 1958. Byggnaden innehöll då Hötorgshallen, en saluhall under markplan. På 1990-talet byggdes Filmstaden Sergel ihop med Hötorgshallen och den nya byggnaden invigdes 1995.



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 sällyta i saluhallen och plan 4 är markplan mot Sergelgatan, Hötorget samt Slöjdgatan och som består av övre plan på saluhallen, entréyta för biografen samt restauranger och butiker. Plan 5-10 består av restauranger och biografen.

Idag används byggnaden för biografer, saluhall med beredningskök och förråd, restauranger, butiker, garage (parkering och biltvätt), körytor, lastkajer samt in-utfartsramper till Hötorgsfaret. Hötorgsfaret utgörs av tre plan under mark som knyter samman fastigheterna från Hötorget i norr till Kulturhuset i söder.

Kontoret ser behov av att utreda byggnadens tekniska installationer såsom va,- el- och brandinstallationer, värmesystem och komfortkyla, då dessa uppnått sin tekniska livslängd. Många av byggnadens ledningar befaras vara från färdigställandet 1950 samt mitten av 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 och på två av våningsplanen byttes även vissa delar av el- och avloppsinstallationer för butiksytor ut.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Beskrivning av projektet

De delar som berörs av projektet är våningsplanen 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 såtillvida att installationer i taket mellan våningsplan 3 och 4 innefattas i projektet. Våningsplanen under mark inklusive Hötorgsfaret berörs inte av detta projekt.

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 utredning.

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 driftperspektiv 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.

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

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

Mål och syfte

Målet med projektet är att skapa en långsiktigt hållbar byggnad som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav.

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 2030, där energianvändningen i kommunens fastigheter och verksamheter ska minska med minst 10 procent.

Med ombyggnation och effektivisering av vattenavledningar förväntas 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.

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 klimatställning* 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 även 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 kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet: *I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb* genom att upprustningen möjliggör bättre förutsättningar för näringsliv och företagande.

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.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

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.

Preliminär tidplan

Utredningsbeslut	mars 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.

Utgiften för utredningsarbete beräknas uppgå till cirka 5 mnkr, vilken är inkluderad i den totala prognosen för projektet. Utredningsutgiften bedöms rymmas inom den långsiktiga investeringsplanen för nämnden för år 2024.

Den föreslagna utredningsbudgeten är en tidig uppskattning baserad på erfarenheter från tidigare projekt tillsammans med en riskdel, och utgör en ekonomisk ram för det kommande arbetet fram till inriktningsbeslut.

Den uppskattade rambudgeten för utredningsskedet är tänkt att utgöra tillräcklig grund för fullödiga utredningar och undersökningar i projektets tidigaste skede, för att minimera risker samt oönskade kostnadsökningar i ett senare skede. Utredningsbudgetens storlek avgörs främst av projektets omfattning, dess komplexitet i kombination med den geografiska platsen samt tidplanen för utredningarnas genomförande. Kostnader relaterade till framtagande av programhandlingar och miljökonsekvenser är exempel på kostnadsdrivande delar i utredningsarbetet.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Under utredningsskedet genomförs en förstudie där olika lösningar prövas. Därefter väljs ett huvudalternativ som uppfyller målsättningarna bäst. Sedan genomförs en fördjupad utredning då bland annat tekniska lösningar, eventuella befintliga systems kapacitet samt verksamhetens behov av funktioner fastställs. Detta

sammanfattas sedan i en programhandling, vilken utgör underlag för kalkylarbetet inför ett inriktningsbeslut.

Möjligheter och risker

Möjligheter

- Centralt lokaliserad byggnad nära kollektivtrafik.
- Möjlighet att anpassa efter dagens myndighetkrav.
- Anpassning efter kundbehov och utveckling av verksamhet och därmed efterfrågan att kunna vara i en saluhall som har ytor för en bred verksamhet.
- Minimera driftstopp och driftkostnader genom upprustade installationer.
- Nöjda hyresgäster genom en driftsäker anläggning.

Risker

- Projektet måste vara flexibelt för att pågående verksamhet ska kunna vara igång under renoveringen.
- Oklara vatteninträngningar kan försvåra renoveringen.
- Driftstörningar på grund av omläggning mellan nya och gamla systemen.
- Komplicerat logistikpussel då hyresgästerna kan behöva omplaceras i lokalerna under projektet beroende på åtgärder.
- Hyresgäster kräver någon form av ersättning för eventuell driftstörning.
- Tidsförskjutning
- Konsekvenser för framtida drift om projektet fördröjs.

Kontorets analys

Målet med projektet är att få en långsiktigt hållbar byggnad, för nuvarande och eventuell framtida verksamheter, som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav.

Med ny teknik förväntas en energieffektivisering genom återvinning av lokalernas uppvärmning samt lägre energiförbrukning.

Fastighetskontoret förordar att utredningen genomförs i enlighet med presenterat förslag. Se bilaga 1 *Projektdirektiv* för utförligare beskrivning av behovet.

Slut

Bilagor

1. Projektdirektiv

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2024-03-12
Carina Jonsson, Avdelningschef	2024-03-12