

**Handläggare**  
Roger Johnson  
Telefon: 08-508 267 81

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2024-11-26

## **Teknisk upprustning av installationer och renovering av betongkonstruktion, plan 1-3, del av 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 och renovering av betongkonstruktion, plan 1-3*, som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 10 mnkr.

### **Sammanfattning**

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

Kontoret ser behov av att utreda hela fastighetens behov av upprustning och renovering. De ytor som berörs av detta projekt är byggnadens våningsplan under mark, plan 1-3 (garageplan samt saluhall) gällande betongkonstruktioner och tekniska installationer såsom ventilation, VA-, el- och brandinstallationer, värme- och kylsystem samt hissar. Detta då fastighetens installationer har uppnått sin tekniska livslängd. Projektet kommer beröra nedre delen av Hötorgshallen, där stora delar av saluhallsverksamheten pågår, förråd, beredningskök, kringutrymmen samt parkeringsytor med platskontor.

Utgångspunkten för kontoret är att rusta upp och renovera de delar av fastigheten vilka är klarlagda ligga inom kontorets ansvarsområde. Kontoret anser sig i dagsläget ansvara för den bärande konstruktionen inom den egna fastigheten, Beridarebanan 10. Ansvar är däremot oklart för renoveringsarbeten gällande Hötorgsfarets körytor och installationer. Kontoret anser sig heller inte ansvara för körytorna i övriga fastigheterna i Hötorgsfaret.

Fastighetsnämnden har i budget för 2025 fått i uppdrag att i samråd med exploateringsnämnden fortsatt utreda fastighetsägaransvaret i syfte att fastställa en långsiktig strategi för Hötorgsfaret (Beridarebanan). Utredningen kommer presentera förslag på hur ägande/ansvarsförhållande ser ut.

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

Utgiften för utredningsarbetet beräknas uppgå till cirka 10 mnkr.

## Ärendet

### Bakgrund

Byggnaden på fastigheten Beridarebanan 10 uppfördes i samband med skapandet av HötorgsCity och stod klar 1958. På 1990-talet byggdes Filmstaden Sergel om och till med saluhallsbyggnaden.

Idag används byggnaden till biograf, saluhall med restauranger, butiker, beredningskök och förråd, garage (parkering och biltvätt) samt körytor (Hötorgsfaret). Hötorgsfaret utgörs av kör- och angöringsytor i tre plan och som går genom flera fastigheter och knyter samman alla transporter mellan Hötorget i norr till Kulturhuset i söder.

Kontoret ser behov av att utreda hela byggnadens behov av teknisk upprustning av installationer och renovering av betongkonstruktioner, då fastighetens betongkonstruktion och installationer har uppnått sin tekniska livslängd.

Upprustningen av byggnaden planeras delas upp på fyra olika projekt som tillsammans skapar en långsiktig driftsäker och trygg fastighet. De tre första projekten kommer innefatta byggnaden på fastigheten Beridarebanan 10 varav två projekt redan är igång:

- *Akuta åtgärder av pumpgropar och avloppsledning, Hötorgsgaraget, inriktningsbeslut 2022-04-26, Dnr FSK 2020/655*
- *Teknisk upprustning av installation, plan 4-10, utredningsbeslut 2024-03-26, Dnr FSK 2024/41*

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

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

Detta kommer bli det tredje projektet:

- *Teknisk upprustning av installationer och renovering av betongkonstruktion, plan 1-3*, utredningsbeslut, Dnr FSK 2024/503.

Det fjärde projektet;

- *Hötorgsfaret – teknisk upprustning och renovering av betongkonstruktion, plan 1-3*, kommer beröra de gemensamma körytorna och nedfarterna till Hötorgsfaret som också ligger inom gränserna för fastigheten Beridarebanan 10 men inte nödvändigtvis är fastighetskontorets ansvar.

Förutom att förvalta byggnaden på Beridarebanan 10 har fastighetskontoret ett budgetuppdrag att i samråd med exploateringskontoret utreda fastighetsägaransvaret i syfte att fastställa en långsiktig strategi för Hötorgsfaret. Utredningens resultat kommer presentera förslag på ansvarsfördelning inom staden för Beridarebanan 10 och övriga fastighetsägare inom Hötorgsfaret.

Utgångspunkten för kontoret är att rusta upp och renovera de delar av fastigheten vilka är klarlagda ligga inom kontorets ansvarsområde. Kontoret anser sig i dagsläget ansvara för den bärande konstruktionen inom den egna fastigheten, Beridarebanan 10. Ansvaret är däremot oklart för renoveringsarbeten gällande Hötorgsfarets körytor och installationer. Kontoret anser sig heller inte ansvara för körytorna i övriga fastigheterna i Hötorgsfaret.

#### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret. Samråd har skett med stadsledningskontoret 2024-10-21.

#### Beskrivning av projektet

De delar som berörs av detta projekt är våningsplanen under mark (plan 1-3). Projektet kommer beröra nedre delen av Hötorgshallen, där stora delar av saluhallsverksamheten pågår, förråd, beredningskök, kringutrymmen samt parkeringsytor med platskontor.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

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



*Bilden visar ett tvärsnitt av byggnaden där den blå markeringen visar gränsdragning mellan projekten som avser upprustningen av byggnaden. Under blå markering ingår detta projekt plan 1-3 under mark (dnr FSK 2024/503). Över blå markering ingår i projekt plan 4-10 (dnr FSK 2024/41). Under röd markering ingår i projekt (dnr FSK 2020/655) pumpgropar och avloppsledningar.*

Kontoret ser behov av att utreda betongkonstruktioner och tekniska installationer såsom ventilation, VA-, el- och brandinstallationer, värme- och kylsystem samt hissar då fastighetens installationer har uppnått sin tekniska livslängd. Många av byggnadens konstruktioner och installationer befaras vara från byggnadens färdigställande 1950 samt 1990-talet. Väsentliga delar av installationerna som betjänar Beridarebanan 10 befaras finnas i angränsande fastigheter då ägandeförhållande har ändrats sedan byggnation. En utredning behöver visa hur dessa kan separeras mellan fastighetsgränser. Utredningen bör även visa vad verksamheten kräver idag och har för möjligheter i framtiden.

2013 gjordes vissa verksamhetsanpassningar och ytskiktsreovering hos hyresgäster i saluhallen. Inga större verksamhetsanpassningar eller reoveringar utfördes i plan 1-3 vid samma tillfälle.

Då fastighetsgränserna och fastighetsägarna har ändrats över tid ska det ingå i utredningen att tydliggöra, dokumentera och separera de olika installationerna och systemen.

### 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 betongkonstruktion, tekniska installationer gällande luftbehandlingssystem, VA-, el- och brandinstallationer, värme-och kylsystem samt hissar.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

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

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.

Drift- och underhållskostnader kommer att minska genom mindre servicebehov efter renovering. Därtill är lokaler med nya installationer mer eftertraktade på marknaden.

Genom upprustning av de tekniska systemen bidrar projektet till kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatställning* samt *Stockholm ska bli klimatpositivt*, genom att renoveringen bidrar till en större energieffektivitet i byggnaden.

Genom upprustning av garagen och även tillse bättre tillgång för cykelparkering i Hötorgslandet bidrar projektet till kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar*.

Genom att fortsatt möjliggöra för en mångfald av företagare i byggnaden bidrar projektet till kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd*.

Genom att upprusta byggnaden och garagen bidrar projektet till kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser*.

Projektets genomförande bidrar också till att uppfylla stadens Vision 2040 och målområdet *Hållbart växande och dynamisk stad* genom att skapa möjligheter för nöjesliv, saluhall och restaurangverksamheten som skapar liv och rörelse i staden.

#### *Tillgänglighet*

Projektet ska följa Stockholms stads handbok *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029*. En tillgänglighetskonsult kommer vid behov vara delaktig i utredningsarbetet för att säkerställa att tillgänglighetskraven för byggnaden uppfylls.

I projektet ska tillgängligheten till och i byggnaden omhändertas och förväntas bli mer användarvänligt för personer med funktionsnedsättning, gång- och cykeltrafikanter exempelvis genom säkra gång- och cykelstråk, tillgänglighetsanpassningar och bättre belysning.

### *Antikvariska aspekter*

Fastigheten är blåklassad, vilket innebär synnerligen höga kulturhistoriska värden enligt Stadsmuseets klassificeringskarta. Kontoret kommer i projektet beakta detta och utreda i samråd med antikvarie. Ett vårdprogram kommer tas fram i slutfasen av projektet.

### Preliminär tidplan

|                    |          |
|--------------------|----------|
| Utredningsbeslut   | nov 2024 |
| Inriktningsbeslut  | Q3 2025  |
| Genomförandebeslut | Q2 2026  |
| Produktionsstart   | Q2 2027  |
| Produktion klar    | Q4 2028  |

### Ekonomi

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

Utgifter för utredningsarbete beräknas uppgå till 10 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften för projektet.

Utredningsutgiften bedöms rymmas inom den långsiktiga investeringsplanen för nämnden för år 2025.

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.

Under utredningsskedet genomförs en förstudie där olika lösningar prövas för både utformning, funktion, placering med mera. 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.

Investeringen medför en betydande ökning av kapitalkostnader. Den totala investeringen för de fyra upptagna projekten som berör Beridarebanan 10 är av betydande storlek då fastigheten har stora underhållsskulder. Kontoret gör bedömningen att det inte kommer vara möjligt att återhämta den totala investeringen genom de hyresintäkter som fastighetskontoret har i anläggningen.

Efter avslutande projekt räknar kontoret med lägre drift- och underhållskostnader för fastigheten.

### Möjligheter och risker

Identifierade projektrisker är idag att hyresgäster påverkas, okända problem i äldre byggnad, konsekvenser för framtida drift och brukande om projekt inte genomförs samt tidsförskjutning på grund av byggnadens komplexitet.

#### Möjligheter

- Möjlighet att anpassa efter dagens myndighetskrav.
- Anpassning efter kundbehov och utveckling av verksamhet och därmed efterfrågan att kunna verka i en saluhall som har ytor för en bred verksamhet.
- Nöjda hyresgäster genom en driftsäker anläggning.
- Minimera driftstopp och driftkostnader genom upprustade installationer.
- Minimera driftstopp och driftkostnader på grund av gamla ledningar.
- En fastighet som riskerar mindre skador vid en eventuell brand.
- En energieffektivare byggnad genom energibesparande funktioner.
- En konstruktion anpassad efter verksamheten och som inte påverkar den dagliga driften på grund av en tät och motståndskraftig konstruktion.
- Ett tillgängligare garage för gång- och cykeltrafikanter.
- En säkrare byggnad ur driftsynpunkt.

#### 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 system.
- Tidsförskjutning

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

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

- Konsekvenser för framtida drift om projektet fördröjs.
- Osäkra inflyttningstider samt flytt av hyresgäster beroende på etappindelning.

### **Kontorets analys**

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

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

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

### **Slut**

### **Bilagor**

1. Projektdirektiv



## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

| Namn                                | Datum      |
|-------------------------------------|------------|
| Anders Kindberg, Fastighetsdirektör | 2024-11-12 |
| Carina Jonsson, Avdelningschef      | 2024-11-12 |