

Handläggare
Roger Johnson
Telefon: 08-50826781**Till**
Fastighetsnämnden
2026-03-24

Akuta åtgärder av pumpgropar och avlopps- ledning, Hötorgsgaraget, Beridarebanan 10

Reviderat inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projektet *Akuta åtgärder av pumpgropar och avloppsledning, Hötorgsgaraget* som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en projektutgift som redovisas i bilaga 1.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Sammanfattning

I Hötorgsgaraget återfinns fyra pumpgropar som med tillhörande tryckledning betjänar ett flertal byggnader på olika fastigheter.

Ett inriktningsbeslut om att åtgärda pumpgroparna fattades 2022. Där beslutades om åtgärd av samtliga pumpgropar. Efter inriktningsbeslutet gjordes fördjupade provtagningar och utredningar, vilka visade på ett mer omfattande och utökat åtgärdsbehov. Kontoret har även utrett fastighetsgränserna i faret. Detta sammantaget har gett en ny inriktning på projektet.

Den nya inriktningen innebär en upprustning av de två pumpgropar som ligger inom fastighetskontorets rådighet, fastigheten Beridarebanan 10. Projektet utökas även till att omfatta åtgärdsbehov som påvisats sedan första beslutet, vilket omfattar åtgärder av ledningar, betongplatta, pelare, armering samt betong upp till cirka en meters höjd. Projektet berör enbart nedersta planet i fastigheten.

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

Projektekonomin redovisas separat i bilaga 1.

Ärendet

Bakgrund

Byggnaden på fastigheten Beridarebanan 10 uppfördes i samband med skapandet av Hötorgscity och stod klar 1958. På 1990-talet byggdes Filmstaden Sergel samman med saluhallsbyggnaden. I dag används byggnaden till biografer, saluhall med restauranger, butiker, beredningskök och förråd, garage (parkering och biltvätt) samt körytor (Hötorgsfaret).

Under byggnadens 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. Hötorgsfaret fungerar som ett nätverk till de kringliggande fastigheterna och utöver garagerörelsen är det härifrån alla transporter till och från butiker samt kontor sköts och det är här som torghandeln ställer av sina torgvagnar. Fastigheten har tre ingångar, en från Slöjdgatan och två stycken från Sveavägen.

I Hötorgsfaret återfinns fyra pumpgropar som med tillhörande tryckledning betjänar ett flertal byggnader. En pumpgrop är en nedsänkning (ofta under bottenbjälklaget) som samlar upp dag-, grå- samt avloppsvatten med hjälp av lutande eller stående ledningar. När vattnet har fyllts upp till en viss nivå pumpar en av pumparna vattnet till en huvudledning som finns belägen på en viss höjd under gatan. Vattnet i huvudledningen leds sedan bort till ett reningsverk.

Mellan 2017 och 2025 har olika utredningar utförts. De har skett i olika omgångar för att följa betongkonstruktionens och installationernas utveckling. Utredningarna visar att pumpgropar och ledningar sedan länge uppnått sin tekniska livslängd och att pumpgropar och ledningar behöver åtgärdas i närtid.

Ett inriktningsbeslut om att åtgärda pumpgroparna fattades 2022. Där beslutades om åtgärd av Hötorgsfarets samtliga fyra pumpgropar.

Efter inriktningsbeslutet gjordes fördjupade provtagningar och utredningar, vilka visade på ett mer omfattande och utökat åtgärdsbehov. Kontoret har även konstaterat ett behov av att avskilja Beridarebanan 10 från övriga fastigheter. Detta sammantaget har lett till att ett reviderat inriktningsbeslut behöver fattas.

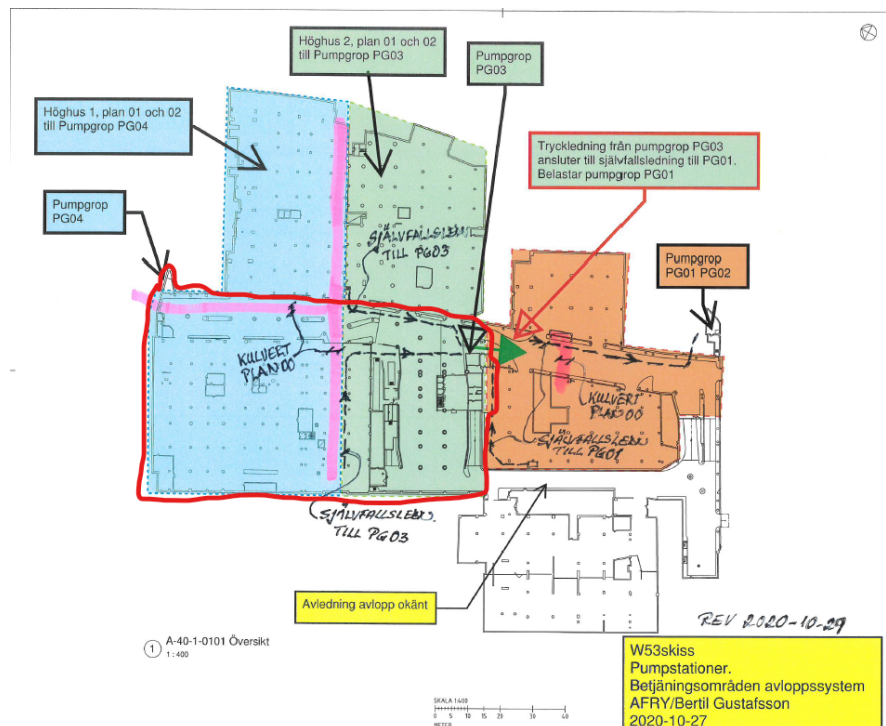
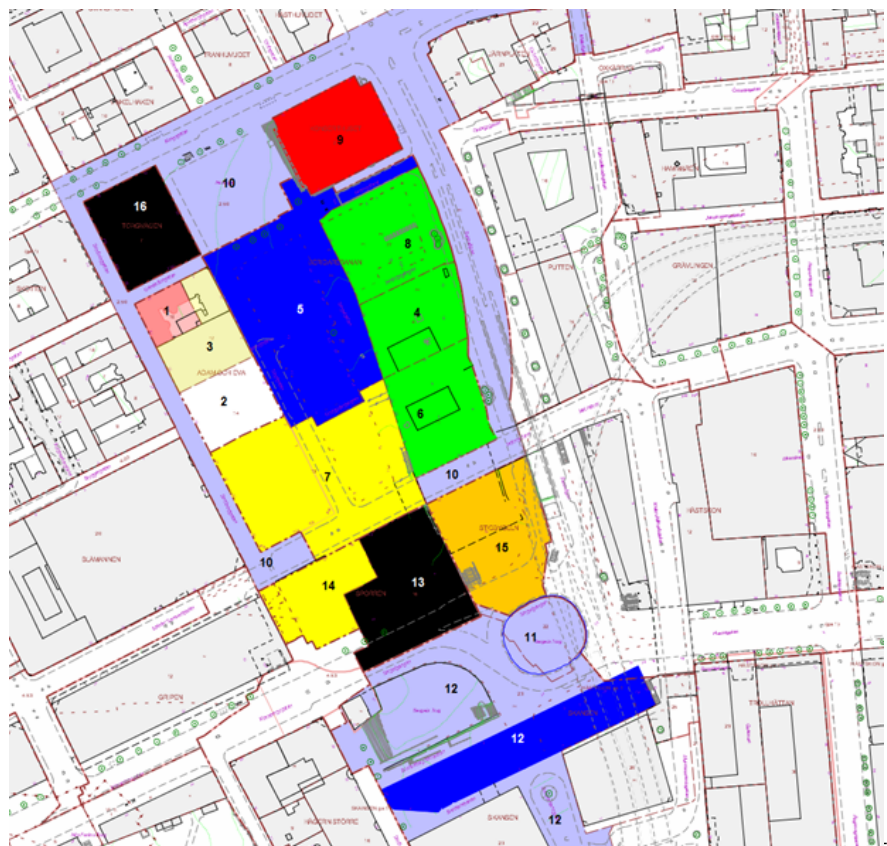


Bild över pumpgroparnas placering och flödesschema mot pumpgrop 1-4.



Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

De tomträttsfastigheter som uppfördes samtidigt som Beridarebanan. Nyttjare som tillkommit senare har servitutsrätt och ersätter staden för detta.

I dag sköter kontoret driften av samtliga pumpgropar: 1, 2, 3 och 4. Kontorets avsikt är att drifts- och underhållsansvar för pumpgroparna utanför Beridarebanan 10 på sikt ska hanteras av respektive fastighetsägare, i enlighet med överenskommelser som tas fram.

Tidigare beslut

Internt initieringsbeslut avseende teknisk upprustning av Beridarebanan 10, 5 oktober 2020.

Inriktningsbeslut i fastighetsnämnden 26 april 2022, dnr FSK 2020/655.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret. Samråd har skett med stadsledningskontoret 19 februari 2026.

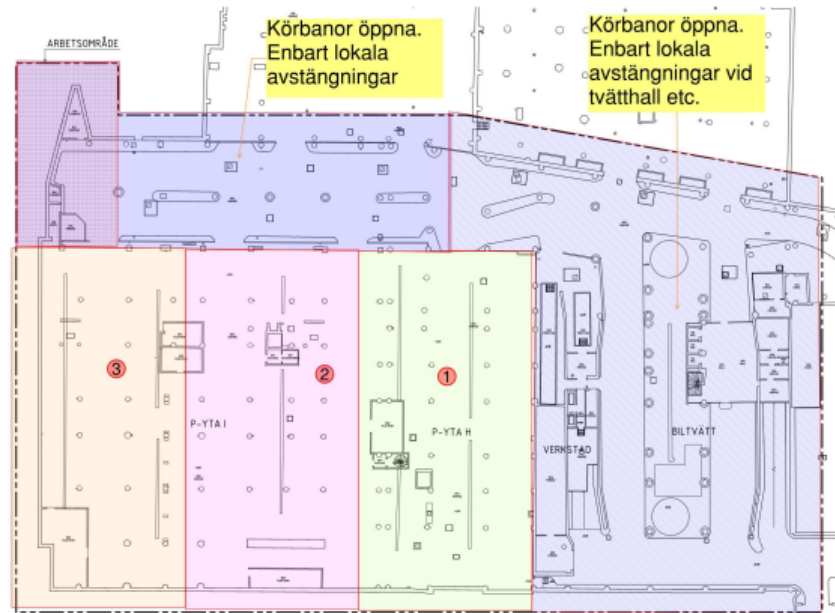
Beskrivning av projektet

Efter det första inriktningsbeslutet har ytterligare fördjupade utredningar kunnat påvisa att åtgärdsbehovet är större än tidigare uppskattat, och förutom själva pumpgroparna innefattar den nya inriktningen åtgärder av framför allt ledningar och betongarbeten. Ledningar under betongplattan är sönderrostade och läcker så att det rinner avloppsvatten ner under bottenplattan, vilket kontaminerar marken under byggnaden.

Inom kontorets del av Hötorgsfaret, fastigheten Beridarebanan 10, återfinns två stycken pumpgropar som betjänar Beridarebanan 10 men även grannfastigheterna Beridarebanan 77 och Beridarebanan 4, vilka har andra ägare.

Utgångspunkten för kontoret i den nya inriktningen är att rusta upp och renovera pumpgropar (nummer 3 och 4), ledningar, betongplatta, pelare, armering samt betong upp till cirka en meters höjd som kontoret har rådighet över inom fastigheten Beridarebanan 10.

Projektet berör enbart nedersta planet i fastigheten.



Figur 1 – Ytor för berört arbetsområde utmarkerat med streckad linje. Förslag på 3 deletapper, samt att övriga ytor hanteras med lokala avstängningar.

I projektet ingår även att frikoppla Beridarebanan 10 och dess sammankoppling med grannfastigheterna. I dag transporteras vatten från pumpgröp 3 till pumpgröp 1 och 2 som ligger i Norrmalm 2:50. Efter upprustningen kommer vattnet tryckas genom en tryckledning från pumpgröp 3 till pumpgröp 4. På så sätt frigörs pumpgroppen från pumpgröp 1 och 2.

Bottenplattan på nedersta planet är i dag väldigt sliten; både anmärkningar och brister finns presenterade i förundersökningar och tidigare utredningar. Betongplattan kommer delvis sågas upp i vägbanan för att kunna möjliggöra byte av ledningar, och hela betongplattan behöver åtgärdas för att uppfylla en bärande funktion.

Körbanan kommer endast att åtgärdas där det är nödvändigt för att genomföra rörbyte under bottenplattan. Övriga betongarbeten i körbana ingår inte i detta projekt. Nya ledningar kommer i möjligaste mån förläggas i anslutning till taket för att minimera störningar för hyresgäster.

Projektet innefattar även renovering av pelare mot bottenplattan.

Under byggtiden kommer en hyresgäst som bedriver verksamhet på nedersta planet i fastigheten påverkas. Arbetet ska dock utföras för att i möjligaste mån begränsa störningarna.

Utredning av alternativa inriktningar

Olika alternativ har utretts, till exempel att byta samtliga ledningar under bottenplattan. Utredningar visar dock att det är mer kostnads- och tidseffektivt att lägga ledningar under taket där så är möjligt. Fördjupade utredningar har visat på ett större åtgärdsbehov.

Sedan inriktningsbeslut

Inriktningen har ändrats till att omfatta de pumpgröpar som betjänar fastigheten Beridarebanan 10 samt att frikoppla installationerna till grannfastigheterna. Det har konstaterats att det finns ett stort behov av att åtgärda ledningar under betongplattan då dessa är sönderrostade. Det innebär sammantaget att den nya inriktningen blir mer omfattande.

Hållbarhet och kvalitet

Miljökonsekvenser

Projektet ska följa stadens miljöprogram och ha en egen miljöplan.

Efter upprustning av pumpgröpar och ledningar kommer fastigheten leverera sitt avloppsvatten på ett betryggande sätt till servisledningarna, som är ett krav för fastighetsägare.

Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Inom projektet kommer parkeringsytor tillgänglighetsanpassas samt utformas enligt dagens krav.

Trygghet och säkerhet

Alla ska känna trygghet i anläggningen. Personal och besökare ska kunna överblicka området. Avgränsning mellan körbana och gångstråk kommer tydliggöras genom markeringar i parkeringytan.

Mål och syfte

Målet med projektet är att skapa en funktionell infrastruktur som är långsiktigt hållbar och uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav. Genom projektet förebyggs risken för störningar i verksamheterna, och en miljömässigt bättre och säker anläggning skapas.

Åtgärderna är i linje med fastighetsnämndens uppdrag att stärka underhållet av stadens fastighetsbestånd genom långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning.

Kommunikation

En kommunikationsplan och en aktivitetsplan ska tas fram. Förutom hyresgäster berörs besökare till Hötorgsgaraget.

Preliminär tidplan

Genomförandebeslut nämnd	Q2 2026
Genomförandebeslut kommunfullmäktige	Q2 2026
Entreprenadstart	Q3 2027
Produktionsstart	Q4 2027
Projekt klart	Q4 2028

Ekonomi

Projektekonomin 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 redovisas samtliga kostnader. Projektets investeringsvolym uppskattas vara över 50 miljoner kronor men under 300 miljoner kronor.

Investeringen medför en betydande ökning av kapitalkostnader. 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.

Risker och möjligheter

Risker

Nedan återfinns de identifierade största påverkande riskerna för projektet. De nu identifierade riskerna finns omhändertagna i kalkylen:

Risk	Åtgärdsförslag/kommentar
Ökad omfattning av projektet	Utredning, provtagning av kontaminerad mark med mera. Omfattningen på projektet kan öka då provtagningar av betongplatta och underliggande mark kan visa på än större åtgärdsbehov.
Minskad tillgänglighet för närliggande fastighetsägare.	Planering och samordning av etappindelningar med andra fastighetsägare och hyresgäster för att minimera störningar i framkomlighet.
Förseningar	Projektet kan försenas på grund av eventuellt större åtgärdsbehov.
Ökade kostnader	Kostnaden kan öka beroende på om större åtgärdsbehov och förseningar konstateras.

Stora flöden från verksamhet och andra fastigheter kommer behöva hanteras under genomförandet.	Vissa arbeten kan behöva utföras på tider av dygnet då verksamhetsaktiviteten är låg.
Minskade hyresintäkter	Hyresgäster kommer behöva omlokaliseras.

Möjligheter

- nya, moderna installationer
- säkrare drift
- fastigheten blir oberoende och frikopplad från grannfastigheterna
- uteblivet läckage från ledningar
- bättre översikt av ledningar
- mindre mängd ledningsdragnings under betongbjälklag
- stoppar pågående försämring av den bärande konstruktionen i bottenvåningen
- tillträde för hyresgäster, berörda fastighetsägare och leveranser kommer möjliggöras under hela entreprenadtiden i begränsad omfattning
- bättre och mer funktionsanpassade parkeringsplatser.

Fastighetskontorets analys

Projektet genomförs på grund av att byggnadsdelar är uttjänta och i dag inte levererar det som kan förutsättas från en modern, drifts-säker och miljövänlig byggnad. Genom projektet säkerställs funktionaliteten för pumpgröpar och avloppsledningar i botten-plattan, vilket är nödvändigt för hela byggnaden.

Plan för uppföljning

Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med ett genomförandebeslut.

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	2026-03-11
Carina Jonsson, Avdelningschef	2026-03-11