

Handläggare
Roger Johnson
Telefon: 08-50826781**Till**
Fastighetsnämnden
2025-06-17

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

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner förslag till genomförande av projekt *Nybyggnation av två byggnader på Östermalmstorg, Östermalm 2:118* till en projektutgift redovisad i bilaga 1.

Sammanfattning

Kontoret ska uppföra två nya byggnader på Östermalmstorg i samband med trafikkontorets upprustning av torget. En restaurangbyggnad uppförs och ersätter tidigare byggnad som revs när Östermalms saluhall renoverades. Även en gatuköksbyggnad uppförs på torget och ersätter nuvarande provisoriska gatukök. Projektet genomförs för att återställa de inarbetade verksamheterna i gatuköks- samt restaurangbyggnaderna som fanns på Östermalmstorg innan en provisorisk saluhall placerades på torget och upprustningen av torget påbörjades.

De båda byggnaderna designas för att passa in i stadsmiljön och vara enhetliga. Restaurangbyggnaden blir cirka 85 kvm och gatuköksbyggnaden blir cirka 31 kvm. I samband med upprustningen av torget har en ny detaljplan tagits fram. För att förkorta tidplanen har kontoret projekterat byggnaderna under detaljplaneprocessen för att sedan upphandla en byggentreprenad under förutsättning att bygglov godkänns av stadsbyggnadskontoret. Kontoret har beaktat de risker som finns såsom överklaganden i olika skeden. Byggstarten planeras till Q3 2025 och inflyttning av hyresgäster till Q3 2026.

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

Målet är att få två byggnader på Östermalmstorg som uppfyller verksamheternas behov och återskapar ett levande, tryggt och tillgängligt stadstorg som tar tillvara torgets historiska värden.

Uppgifter om projektets ekonomi framgår av bilaga 1.

Ärendet

Bakgrund

Kontoret har fått i uppdrag att uppföra en restaurangbyggnad på Östermalmstorg som ersättning för den tidigare restaurangbyggnaden (*Lisa på torget*) i den nordöstra delen av Östermalms-torg. Restaurangbyggnaden revs i samband med renoveringen av Östermalms Saluhall, då en tillfällig saluhallspaviljong uppfördes på torget.

Kontoret har även fått i uppdrag att uppföra en ny gatuköksbyggnad som ersättning för det tidigare gatuköket som revs i samband med den upprustning av torget som nu pågår. För närvarande finns en provisorisk gatuköksbyggnad om cirka 40 kvm på torget som planeras att ersättas av den nya byggnaden.

Trafikkontoret genomför nu en upprustning av Östermalmstorg. Upprustningsarbetena startade hösten 2023 och beräknas vara klara sommaren 2025. I samband med upprustningen har stadsbyggnadskontoret arbetat fram en detaljplan avseende Östermalmstorg som nu har vunnit laga kraft. Detaljplanen ger stöd för uppförande av två nya byggnader på torget i form av en mindre restaurangbyggnad och ett gatukök med tillhörande funktioner. Restaurangbyggnaden föreslås placeras i den nordöstra delen av torget och gatuköksbyggnaden i den sydvästra delen av torget.

Förslag på utformning och placering av byggnaderna är framtaget av fastighetskontoret i samråd med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. Beslutet fattades under 2023. Då beslutades även att kontoret skulle stå som planbeställare och planavtal tecknades i oktober 2023.

Tidigare beslut

Internt utredningsbeslut av fastighetskontoret, daterat 2023-08-30.
Inriktningsbeslut (dnr FSK 2023/426), daterat 2024-02-24.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med trafik-kontoret och stadsbyggnadskontoret.

Beskrivning av projektet

Fastighetskontoret planerar att uppföra en restaurangbyggnad med en byggnadsyta om 85 kvm samt en gatuköksbyggnad om 31 kvm (tillsammans 116 kvm). De planerade byggnaderna är utformade och designade för att smälta in väl i torgets gestaltning och kulturhistoriska miljö. För att förkorta tidplanen har kontoret tagit

fram förfrågningsunderlag för byggnaderna under detaljplaneprocessen för att parallellt med bygglovshandläggningen upphandla en byggentreprenad som får uppdraget, under förutsättning att bygglov godkänns av stadsbyggnadskontoret.

Byggnadernas utformning och placering är framtagna enligt presenterat planförslag och tar hänsyn till torgets kulturhistoriska värden samt främjar en öppen och flexibel yta med folklivet i fokus. Trafikkontorets upprustning av Östermalmstorg pågår och samordnas med uppförandet av fastighetskontorets planerade byggnader.

Sedan inriktningsbeslut

Fastighetskontoret har sedan inriktningsbeslut haft en tät dialog med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och kommande hyresgäster. Planerad fasadlösning, planlösning samt funktioner har justerats för att få effektiva byggnader för hyresgäster och anpassning till fastställd detaljplan. Kontoret har även upprättat bygglovs-handlingar och förfrågningsunderlag, produktionskalkyl samt en hyreskalkyl för att kunna fortsätta processen.

Tidplanen har fördröjts på grund av att detaljplaneprocessen blev överklagad av Region Stockholm som har haft synpunkter på markarbetet, då tunnelbanan går under en av de planerade byggnaderna. Regionen och fastighetskontoret har nu hittat en bra teknisk lösning, varför projektet kan fortsätta.

Hållbarhet och kvalitet

Östermalmstorg har ett högt kulturhistoriskt värde, något som har tagits hänsyn till vid gestaltning och placering av de nya byggnaderna.

Arbetsmiljö

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

Miljökonsekvenser

Projektet kommer följa stadens miljöprogram samt ha en projektanpassad miljöplan.

Tillgänglighet

Båda byggnaderna blir tillgängliga.

Trygghet och säkerhet

Byggnaderna kommer bidra till ett mer aktivt torg och främja en öppen och flexibel yta med folklivet i fokus. För att öka tryggheten kommer byggnaderna ha stora glaspartier för att öka genomsiktligheten.

Investeringsens mål och syfte

Målet med projektet är att skapa byggnader som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav samt är långsiktigt hållbara. Byggnaderna verksamhetsanpassas i samråd med hyresgäster.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål för verksamhetsområdet *Alla stockholmarna ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv* genom att fortsätta traditionen av ett rikt restaurangliv på Östermalmstorg.

Projektet bidrar till kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb* genom att på sikt skapa fler arbetstillfällen.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål för verksamhetsområdet *Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer* genom att projektet strävar efter 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.

Kommunikation

Kommunikationsplan och aktivitetsplan är framtagna. Förutom hyresgäster berörs närboende samt verksamheter i området.

Preliminär tidplan

Genomförandebeslut	Q2 2025
Produktionsstart	Q3 2025
Projekt klart	Q3 2026
Tillträde hyresgäst	Q3 2026

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 offentliggörs all information.

Påverkan på andra nämnders och styrelser ekonomi

Stadens förvaltningar, fastighetskontoret, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret har samverkat på ett bra sätt, vilket ger goda möjligheter till att projektet får ett smidigt genomförande.

Möjligheter och risker

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

Möjligheter

- Geografisk närhet till ett levande stadsliv.
- Skapande av en vacker och funktionell stadsmiljö.
- Effektivt tillvaratagande av stadens ytor som kommer alla stockholmare tillgodo.
- Attraktivt läge för besökare.
- Centralt lokaliserat nära kollektivtrafik.
- Flexibla lokaler för många olika typer av restaurangverksamheter.
- Ett tryggt Stockholm med folk i rörelse.

Risker

Risk	Åtgärdsförslag/kommentar
Bygglov överklagas eller försenas	Stadsarkitekten har varit delaktig i framtagandet av programhandling
Entreprenadupphandlingen överprövas	Tydliga riktningar för anbudsförfarande

Fastighetskontorets analys

Projektet genomförs för att återställa de inarbetade verksamheterna i gatuköks- respektive restaurangbyggnad som fanns på Östermalms-torg innan en provisorisk saluhall placerades på torget och upprustning av torget. För de båda byggnaderna ändras designen för att byggnaderna ska passa in i stadsmiljön och vara enhetliga. Målet är att få två byggnader på Östermalmstorg som uppfyller verksamheternas behov, återskapar ett levande torg samt tillgodose stockholmare och turisters möjlighet till ett rikt kultur- och nöjesliv.

Plan för uppföljning

Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med lägesrapport under projektets gång samt slutredovisning när projektet är avslutat.

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	2025-06-04
Carina Jonsson, Avdelningschef	2025-06-04