

**Handläggare**  
Olle Henriksson  
0850826921  
olle.henriksson@stockholm.se

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2017-12-12

## **Upprustning och utveckling av Östermalms saluhall.**

Reviderat genomförandebeslut

### **Förslag till beslut**

Fastighetsnämnden föreslås besluta:

Fastighetsnämnden godkänner genomförande av projektet Upprustning och utveckling av Östermalms saluhall till en investeringsutgift om 980 mnkr inklusive index och hemställer till kommunfullmäktige att godkänna genomförandet.

### **Sammanfattning**

Östermalms saluhall är en institution i Stockholm; en plats för matglädje i historisk miljö. Fastigheten inklusive de tekniska installationerna är i behov av anpassning så att de uppfyller nutidens myndighetskrav och verksamheternas behov. Målsättningen är att Östermalms saluhall ska bli en modern och miljömässigt hållbar anläggning, där den ursprungliga saluhallens kulturvärden bibehålls.

Projektet omfattar förutom Östermalms saluhall även den närliggande fastigheten Riddaren 13, som ska anpassas till hotellverksamhet.

Byggnaderna är blåmärkta enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta och utgör bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde, och projektet ska värna byggnadernas ursprung, varumärke och attraktion inom de ramar som byggnadens blåklassning innebär.

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850827097  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

Sedan genomförandebeslut har ett antal faktorer påverkat projektets genomförandetid och utgifter. Fastighetskontoret har i lägesrapporter 2016 samt 2017 redogjort för orsaker, vilka hänförs till förändringar av ursprungsinriktningen, med anledning av ändrade förutsättningar kring vilka fastigheter som slutligen ingår i

projektet och byte från kontorsverksamhet till hotellverksamhet i Riddaren 13. Därutöver kan de projektpåverkande faktorerna sammanfattas i fyra huvudområden:

- Byggnadernas skick var betydligt sämre än vad tidigare provtagningar påvisat. Kostsamma grundläggningsåtgärder och stomstabiliserande åtgärder har nödgats utföras. Byggnadsdelar som inte ursprungligen ingick i omfattningen har varit tvungna att renoveras och varsamhetsperspektivets inverkan på rivning har underskattats.
- Den stora tillströmningen av besökare till den tillfälliga saluhallen har resulterat i ett tillkommande behov av kapacitetsökning för projektet, med krav på utökade personalytor och kapacitetshöjning på samtliga tekniska system.
- Diskussioner kring utformning av saluplatser och avsaknaden av underlag från hyresgästerna har medfört förseningar och utökade kostnader för projektering.
- Förseningar med anledning av överklagade bygglov och entreprenader, samt nödvändigheten av en ledningsomläggning under Östermalmstorg. Handläggningstider utöver det normala för bygglov och entreprenader på grund av överklaganden har orsakat förseningar och ökade utgifter.

Fastighetskontoret ser att det framöver finns risker som ännu inte har kunnat kostnadsbedömmas, men gör i dagsläget bedömningen att utgiften för att genomföra projektet uppgår till 980 mkr inklusive index.

Under projektets gång har flertalet analyser utförts i syfte att minska investeringsutgiften, men av hänsyn till tecknade avtal har besparingarna sammantaget gett ett mycket blygsamt utfall på 10,5 mkr. Fastighetskontoret har utrett andra möjligheter men har konstaterat att den ekonomisk mest hållbara inriktningen för projektet är ett genomförande enligt nuvarande plan.

Invigningen av Östermalms saluhall och hotellets öppnande är planerade till juni 2019.

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850827097  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

## Bakgrund

Östermalms saluhall är en institution i Stockholm; en plats för matglädje i historisk miljö, som sedan 1888 erbjuder förstklassiga råvaror och mat från svenska och internationella kök.

Sedan uppförandet av byggnaden 1888 har inga större renoveringar utförts och merparten av fastigheten inklusive installationerna har i huvudsak uppnått sin tekniska livslängd. Utöver detta så uppfyller den gamla saluhallen inte längre myndighetskraven avseende arbetsmiljö, livsmedelshantering, ventilation, avfallshantering, hållbarhet och effektiva flöden för transporter, varuleveranser, tillgänglighet, nödutrymning.

För att ta till vara på hallens höga arkitektoniska och antikvariska värde har varsamhetsperspektivet varit styrande. Detta har resulterat i att en designmanual finns framtagen för att styra byggnadens utformning och handhavande i framtida förvaltning.

### Tidigare beslut

Utredningsbeslut avseende ”Utveckling och upprustning av fastigheten Riddaren 3, Östermalms saluhall” fattades i fastighetsnämnden i december 2009.

Ett reviderat utredningsbeslut fattades i fastighetsnämnden i november 2012, som innefattade utredningsarbete av alternativa omfattningar (Dnr 5.2-460/2012).

Vid kommunstyrelsens ekonomiutskotts sammanträde i januari 2013 godkändes anmälan (Dnr: 308-1745-2012)

Inriktningsbeslut fattades i kommunfullmäktige i mars 2014 (Dnr 302-1325/2013). Investeringsutgiften för det beslutade utvecklingsalternativet bedömdes uppgå till 585 mnkr.

Genomförandebeslut fattades i fastighetsnämnden i april 2014 (Dnr 5.2-166/2014). Investeringsutgiften uppgår till 635 mnkr.

Genomförandebeslut fattades i kommunfullmäktige i juni 2014 (Dnr 308-607/2014). Investeringsutgiften uppgår till 635 mnkr.

Lägesrapport är godkänd av fastighetsnämnden i maj 2016 (Dnr 2.4-082/2016). Investeringsutgiften uppgår till 725 mnkr.

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850827097  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

Lägesrapport är godkänd av fastighetsnämnden i januari 2017 (Dnr 4.2-021/2017). Investeringsutgiften uppgår till 760 mnkr.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret och samråd har skett med stadsledningskontoret.

Under utreda- och planerfaserna har samverkan genom kontinuerliga möten genomförts med trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret med anledning av ombyggnationen av Nybrogatan, trafiksituationen kring Östermalmstorg och uppförandet av den tillfälliga saluhallen.

Inför genomförandebeslutet har samverkan skett med stadsbyggnadskontoret och stadsmuseum.

## Ärendet

### Investeringsens mål och syfte

Projektets övergripande mål är att hålla nere utgifter och säkerställa inflytt i juni 2019.

Målsättningen med upprustningen och utvecklingen av Östermalms saluhall är att saluhallen ska anpassas och utvecklas till en modern saluhall där den ursprungliga saluhallens kulturvärden bibehålls.

De tekniska installationerna ska anpassas så att de uppfyller ställda myndighetskrav och verksamheternas behov. Lokalerna ska möjliggöra ett flexibelt lokalutnyttjande och ökad produktivitet för hyresgästerna samtidigt som Östermalms saluhall blir en modern och miljömässigt hållbar anläggning.

### Mål och syfte kopplat till Vision 2040

Upprustningen och utvecklingen av Östermalms saluhall bidrar till stadens inriktningsmål:

- **Ett Stockholm som håller samman** – Upprustningen bidrar till att skapa levande och trygga miljöer i närområdet. Saluhallen kommer att tilltala en bredare målgrupp i alla åldrar. Byggnaderna öppnas upp mot stråken på Humlegårdsgatan och Nybrogatan, där även hotellet kommer att bidra till en levande närmiljö

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

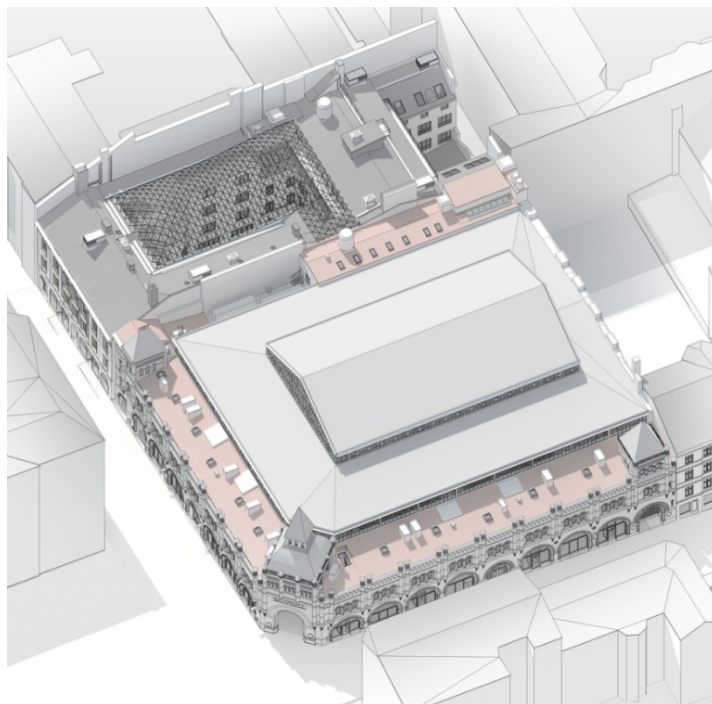
Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850827097  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

- **Ett demokratiskt hållbart Stockholm** – projektet tillgänglighetsanpassar saluhallen för att alla Stockholmare ska kunna ta del av matkulturen
- **Ett klimatsmart Stockholm** – energieffektivare kylsystem med CO<sub>2</sub> installeras, sopsug installeras för en mer hållbar sophantering och minskade transporter

### Projektets omfattning

Projektet består av fyra delprojekt:

- Upprustning och utveckling av Östermalmshallen på fastigheten Riddaren 3.
- Upprustning och utveckling av intilliggande fastighet Riddaren 13 till hotellverksamhet.
- Uppförande av tillfällig saluhall med placering på Östermalmstorg för evakuering av hyresgäster.
- Omläggning av ledningar i mark under Östermalmstorg inför uppförande av tillfällig saluhall, då de befintliga ledningarna i marken var i ett mycket dåligt skick. Investeringen bekostas i vissa delar av Stockholm Vatten och Avfall.



Illustrationsbild över Riddaren 3 och 13

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850827097  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

### Projektets framskridande

Vid tidpunkten för Kommunfullmäktiges beslut i juni 2014 var projektets inriktning att förvärva en grannfastighet till Riddaren 3 (Östermalms saluhall) för att möjliggöra en större yta för handel. Vidare var inriktningen att kontorets fastighet Riddaren 13 skulle renoveras för kontorsverksamhet. Under år 2015 skrinlades planerna på förvärv av grannfastigheten, och samtliga saluplatser förlades till Riddaren 3. Detta innebar en minskad yta för saluhallsplatser och behov av en omprojektering. Den planerade kasunen för sopsug kunde inte rymmas på tänkt plats utan fick förläggas i anslutning till Östermalmstorg. Under 2015 träffades avtal avseende att bedriva hotellverksamhet i fastigheten Riddaren 13. Avtalet möjliggjorde en ökad uthyrningsbar yta jämfört med kontorsverksamhet då större delar av fastigheten kan generera hyresintäkter. Vidare är en konsekvens av hotellverksamheten att den inbyggda gården i Riddaren 13 i sin helhet kan användas för verksamhet och generera hyresintäkter, vilket inte var möjligt med kontorsverksamhet. Utgifterna för att anpassa lokalerna till hotell överstiger de i genomförandebeslutet upptagna utgifterna för anpassning till kontorsverksamhet, men hotellet ersätter fastighetskontoret mellanskillnaden för detta, och hotellverksamheten inbringar över tid en högre hyresintäkt. Fastighetskontoret ser också att hotellverksamheten kommer bli en förlängning av saluhallens matupplevelse, och att den inglasade gården med restaurangverksamhet kommer uppfattas som en integrerad del av saluhallen.

I maj 2016 lämnade fastighetskontoret en lägesrapport som visar på en investeringsprognos om 725 mnkr, vilket bedömdes ligga inom felmarginalen från den beslutade utgiften i genomförandebeslutet om 635 mnkr. Orsakerna hänförs till största del till förändringar av ursprungsinriktningen, med anledning av ändrade förutsättningar kring vilka fastigheter som slutligen ingår i projektet och byte till hotellverksamhet i Riddaren 13. Därutöver tillkom Stockholm vatten och avfalls krav på byte av markledningar under Östermalmstorg, vilket ledde till en försening i uppförande av den tillfälliga saluhallen.

Under år 2016 färdigställdes den tillfälliga Saluhallen på Östermalmstorg och arbete i fastigheterna Riddaren 3 och 13 intensifierades i samband med utflytt av verksamheten till den tillfälliga saluhallen.

I januari 2017 lämnade fastighetskontoret en lägesrapport som indikerade en utgiftsprognos på 760 mnkr. Denna prognos

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850827097  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

baserades i huvudsak på tidsförseningar med anledning av överklagande av pågående entreprenadupphandlingar och överprövningar av bygglov, merkostnader för åtgärdande av bjälklag samt att prognosen på utökad besöksfrekvens genererar merkostnader i form av åtgärder för utökade personalutrymmen. Till följd av detta inledde fastighetskontoret ett arbete med att identifiera besparingar, men då merparten av möjliga besparingar hamnar i konflikt med redan tecknade hyresavtal resulterade det endast i besparingsåtgärder på 10,5 mnkr, se mer under avsnittet ”Besparingar” under ”Ekonomi” nedan.

Vid tidpunkten för lägesrapporten i januari 2017 var det inte känt att gårdshuset inom Riddaren 13 var i så dåligt skick att det av säkerhetsskäl inte kan bevaras, samt att bergets kvalitet är i så dåligt skick att det måste förstärkas för att säkerställa bärigheten för saluhallen, sopsugskasunen och det nya ställverket.

Detaljerad genomgång av tillkommande förändringar presenteras under avsnittet ”Byggnadens skick” nedan.

### Kostnadspåverkande åtgärder

De kostnadspåverkande åtgärderna kan hänföras till fyra huvudområden:

- Byggnadernas skick var betydligt sämre än väntat och vad tidigare provtagningar påvisat.
- Den stora tillströmningen av besökare har resulterat i ett tillkommande behov av utökad kapacitet.
- Diskussioner kring utformning av saluplatser och avsaknaden av underlag från hyresgästerna för utformning av dessa.
- Förseningar med anledning av överklagade bygglov och entreprenader, samt nödvändigheten av en ledningsomläggning under Östermalmstorg.

Nedan beskrivs de kostnadspåverkande faktorerna vilka framkommit sedan genomförandebeslutet och orsakerna till förseningarna i projektet mer utförligt.

### Byggnadernas skick

Under projektets gång har ett flertal kostsamma faktorer uppmärksamrats som inte har kunnat utredas förrän hyresgästerna var utflyttade och rivningsarbeten påbörjats.

- Berget under saluhallen är av mycket sämre kvalitet än vad provgröparna har påvisat. Detta har påverkat grund-

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850827097  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

läggningen samt konstruktionslösningarna för sopsugskasunen och ställverket, både kostnads- och tidsmässigt.

- Saluhallen i Riddaren 3 har konstaterats ha en bristfällig stomstabilitet som medför att valvet i markplan måste gjutas i cirka 17 deletapper för att inte orsaka rörelser i stommen.
- I samband med fastställande av byggnadens tekniska status visade undersökningar att hotellbyggnaden i Riddaren 13 har undermålig bärande kapacitet i bjälklagen, vilket innebär att golven måste förstärkas. De måste dessutom riktas upp för att klara nu gällande krav.
- Med anledning av arbetsmiljöskäl bedömdes ett kulturklassat gårdshus inom fastigheten Riddaren 13 vara i så dåligt skick att säkerheten på arbetsplatsen inte kan garanteras, varför fastighetskontoret ansökte om rivningslov och istället planerar för uppförande av en ny byggnad.
- Under rivning och förberedelse av stomme framkom ytterligare behov av miljösaneringar, dessa var i huvudsak asbest, arsenik, aspergillus. Bjälklagen har konstaterats innehålla arsenik och måste totalsaneras. Omfattningen av asbest var långt mer än vad inventeringen hade påvisat, vilket ej var möjligt att upptäcka på grund av kvarvarande hyresgäster.
- Rivningsarbeten i Riddaren 3 har varit mer komplexa än förväntat då byggnadernas skick inte medgav en rationell rivningsmetod. Det höga antikvariska värdet har medfört att rivning måste ske varsamt och försiktighet. Stor vikt har lagts vid att fånga kulturhistoriska aspekter såsom ursprunglig färgsättning samt att tillvara tidstypiska detaljer som utformning av saluplatser. Vidare har detaljer med högt kulturvärde framkommit under rivning, bland annat ett gammalt trapphus, och grundläggningar från tidigare byggnader.
- Skiffertak och plåttak visade sig vara i betydligt sämre skick än förväntat och saknade rasskydd vilket innebär högre utgifter.

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850827097  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

### **Kapacitetsökning**

Den tillfälliga saluhallen på Östermalmstorg har sedan uppförandet blivit ett besöksmål för turister och stockholmare, och har vunnit flera utmärkelser för både turistmål och arkitektur.

Handlarnas och fastighetskontorets initiala bedömning var att besöksantalet skulle minska genom flytten till den tillfälliga



saluhallen, vilket också var den bedömning som tjänade som underlag för uppförande av den tillfälliga saluhallen.

Sedan öppningen våren 2016 har den tillfälliga saluhallen varit en publiksuccé och lockat över 1,3 miljoner fler besökare än förväntat sedan start.

Den högre besökstillströmningen har inneburit ökad omsättning för handlarna, vilket medfört ett ökat behov av personal och utökade öppettider.

Detta har genererat merkostnader för fastighetskontoret då bodar har hyrts in för att nyttjas som personalutrymmen, eftersom dessa inte kan inrymmas inom den tillfälliga saluhallen. Dessa bodar var ursprungligen avsedda för projektets etablering, varför ytterligare lokaler har varit tvungna att hyras in för att tillgodose erforderliga etableringsytor för projektets organisation.

Efter genomförandebeslutet i kommunfullmäktige ändrades förutsättningarna för den tillfälliga hallen då det framkom ett ökat behov av kyldiskar och därmed ökad kylkapacitet för att möjliggöra utformningen av handlarnas önskade verksamhet hallen. Detta resulterade i installation av centralkyla vilket i sin tur medförde ett behov av att utöka hallens yta med 300 kvm mot vad som tidigare planerats. Sammanlagt resulterade detta i en ökad investeringsutgift för tillfälliga saluhallen på cirka 35 %.

Den ökade besökstillströmningen förväntas bestå även efter återflytt till den ombyggda ordinarie saluhallen. Besökstillströmningen och den förväntade omsättningsökningen för handlarna påverkar kapaciteten på samtliga tekniska system: ventilation, el, avlopp, nödutrymning, personalutrymmen, med mera. Det utökade behovet av elkraft har resulterat i att ett helt nytt ställverk måste uppföras. Större fettavskiljare krävs och den ökade volymen för denna har inneburit tillkommande utgifter för bergschakt. Det ökade behovet av personalutrymmen har inneburit att fastighetskontoret har fått bereda plats för ytterligare omklädningsytor för fler än 100 personer och projektera om lokalerna för att kunna inrymma dessa personalutrymmen. Då fastighetskontoret inte tillämpar omsättningshyror så har kontoret på grund av hyresavtalens utformning inte haft möjlighet att få kostnadstäckning för merkostnaderna som den ökade besökstillströmningen inneburit.

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850827097  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

### **Hyresgäster och saluplatserna**

Fastighetskontoret har tecknat avtal för alla saluplatser utom en med tillhörande förråd och beredningskök. I samband med avtalsdiskussionerna har de tekniska beskrivningarna (bilagor till hyresavtalet) reviderats. Fastighetskontoret har efter förhandlingar höjt färdigställandegraden i projektet gentemot hyresgästernas egna investeringar då det har varit nödvändigt ur ett juridiskt perspektiv att erbjuda likvärdiga ersättningslokaler vid återflytten.

Arbetet med hyresavtalen har varit omfattande och påbörjades redan under hösten 2013. Vid tiden för genomförandebeslut var avsikten att merparten av samtliga hyresavtal skulle vara tecknade vid årsskiftet 2014/2015, men inte förrän till våren 2016 var större delen av avtalen tecknade för Saluhallen.

Under projektets gång har saluhallens hyresgäster inte inkommit med underlag för utformning av sina respektive lokaler enligt ursprunglig projekttidsplan, vilket lett till stora förseningar i färdigställande av projektering och därmed underlag för produktion. Underlag skulle enligt projekttidsplan överlämnats senast oktober 2016 men har i dagsläget fortfarande inte inkommit från alla hyresgäster. Projektet har fortlöpt med de arbeten som varit möjliga men då produktion inte har kunna starta som planerat har sluttiden för färdigställande förskjutits, vilket har medfört ökade utgifter för etablering. För att begränsa omfattningen av förseningar har fastighetskontoret med stöd av hyresavtalens villkor påbörjat projektering av saluplatserna, beredningsytor, kök och förråd. Som grund för projektering ligger de tecknade hyresavtalen, och de funktioner som hyresgästerna hade i den gamla saluhallen. Projekteringen av saluplatser innebär en ökad utgift för projektet och, även beaktat att avtalens utformning medger detta förfarande, också till viss del en ökad risk.

### **Förseningar i projektet**

I genomförandebeslutet från 2014 bedömdes det att förseningar i projektet var en risk och dessa prissattes. Dock bedömdes inte dessa kunna ha en så stor påverkan på tidplanen som de senare visat sig ha.

Överprövade entreprenader och bygglov har inneburit stora tidsförseningar i projektet. Förfrågan om betongarbeten skickades ut till betongentreprenör i mars 2016, varvid upphandlingen blev överklagad. Tilldelningen överklagades i flera instanser och slutligt

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850827097  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

beslut meddelades i mars 2017. Detta innebär en försening av betongarbeten och rivningsarbeten i saluhallen på 10 månader.

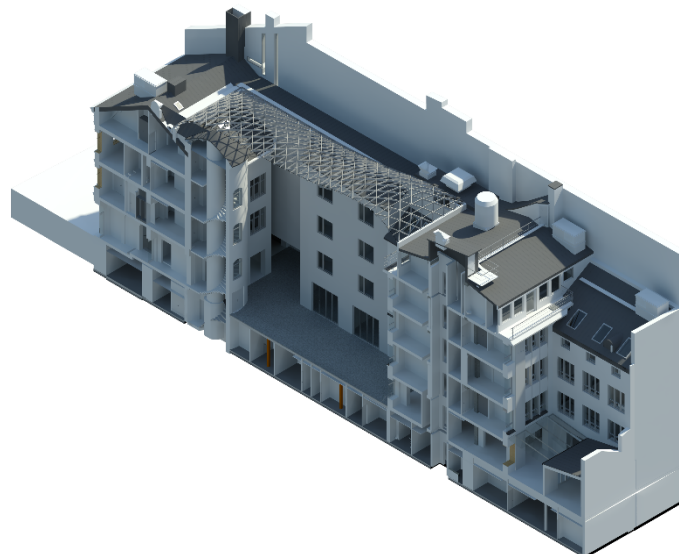
Bygglov för manskapsbodar placerade på Storgatan erhöles i maj 2016 men överklagades av boende i flera instanser och slutligt beslut i frågan meddelades den i slutet av mars 2017. Sammanlagt tog det 17 månader att erhålla bygglovet på grund av överklagandeprocessen.

Bygglov för Riddaren 3 tog 18 månader att erhålla på grund av överklaganden. Riddaren 13 erhöles bygglov i november 2017 vilket innebar en bygglovsprocess på 16 månader.

Sammanfattningsvis så har tidpunkten för öppningen av hotellet i Riddaren 13 och nyinflyttningen i Riddaren 3 påverkats av bygglovshantering, överklagan av betongentreprenadupphandling samt överklagan av bygglov för bodetableringen.

### **Övriga utgiftspåverkande faktorer**

I underlaget för genomförandebeslut skulle de övre planen kvarstå för kontorsverksamhet i fastigheten Riddaren 13. Då fastighetskontoret tecknade ett avtal avseende att bedriva hotellverksamhet i fastigheten Riddaren 13 tillkom utgifter för en detaljplaneändring med anledning av ändrad verksamhet för fastigheten. Under detaljplaneprocessen framkom att det planerade glastaket för inglasning av gården skulle försämra utblicken från en grannfastighet mot Östermalmstorg, varför taket omformades för att erhålla en lägre höjd, vilket resulterade i en mer komplicerad och en merkostnad i form av en kostsam konstruktion.



**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850827097  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

Sektion vilken visar glastaket över Riddaren 13

Vid planering av projektet förutsattes att Östermalmstorg kunde överbyggas av en tillfällig byggnad och att detta inte skulle påverka ledningarna under torget. I fortsatta förhandlingar med Stockholm Vatten och Avfall framkom det att ledningarna för spillvatten var tvungna att ledas om då de var av sådant skört skick att de inte kunde överbyggas ens under en begränsad tid. Detta faktum har inneburit försening av byggstart med cirka fem månader och en merkostnad i projektet om 10 mnkr netto.

Då sopsugen ej som tidigare planerat kan inrymmas under saluhallen, har den flyttats till Östermalmstorg, vilket har inneburit tidspåverkan och högre omfattning av åtgärder som resulterat i en högre utgift.

Fastighetskontoret konstaterar också att kostnadsutvecklingen för byggbranschen under projektets gång har ökat mer än kontorets initiala bedömning vid genomförandebeslut.

## **Hållbarhet och kvalitet**

### **Miljö**

Projektet följer miljöcertifieringssystemet Breeam och kraven för Breeam in Use.

Som en del av energi- och miljöhänsyn utformas kylsystemet med CO<sub>2</sub> teknik innebärande att spillenergi från kylmediaproduktion kan omhändertas inom fastigheten och användas till värmeenergi.

Sopsugskasunen medför att behovet av transporter minskar och att tung fordonstrafik kommer att minska betydligt till och från fastigheterna.

### **Antikvariska aspekter**

Byggnaderna är blåmärkta enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Blått är den högsta klassen och omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde.

Projektet ska hantera antikvariska krav genom att värna byggnadernas ursprung, varumärke och attraktion inom de ramar som byggnadens blåklassning innebär. De utmaningar som har varit och som fortgår är att samordna bevarandet med moderna krav på funktionalitet, tillgänglighet och gällande krav för frångänglighet (nödutrymning).

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850827097  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

I utredningsarbetet har gamla talspråk hittats på saluhallsväggarna och saluplatsernas pelare har visat sig haft en annan ursprunglig färgsättning. Dessutom har ursprunglig färgsättning i trapphuset inom Riddaren 13 tagits fram.

Projektet arbetar utifrån en designmanual som är styrande för projektets utformning och även för handhavande av fastigheten i förvaltningsfasen.

Ett antal tillkommande åtgärder har på grund av antikvariska krav tillkommit såsom återuppbyggnad av toueller och återställande till originalfärger på ett hundratal pelare (enligt äldre färgmetod som kräver en mellantorkningstid på 1 månad).

### Tillgänglighet

Tillgängligheten till och från fastigheterna samt inom byggnaderna har ett högt fokus inom projektet och funktionshinderrådet får löpande information om såväl lösningar som utmaningar i projektet.

För att tillgodose tillgänglighet för alla har ett antal hissar projekterats, En utmaning har bestått i att ramper inte kan skapas i byggnaden mot gatumiljön eftersom dessa anses förvanska byggnadernas ursprung. Efter beslut om genomförande har trafikkontoret i ett gatugestaltningprojekt sänkt gatuhöjderna, vilket har försämrat möjligheterna till att erhålla fullt ut tillgängliga entréer mot Nybrogatan och Humlegårdsgatan. Trots detta kan ändå samtliga lokaler nås av funktionsnedsatta personer.

### Organisation och ansvarsfördelning

Utsedd projektledare på fastighetskontoret har det övergripande ansvaret för projektet samt rapporterar till styrgrupp.

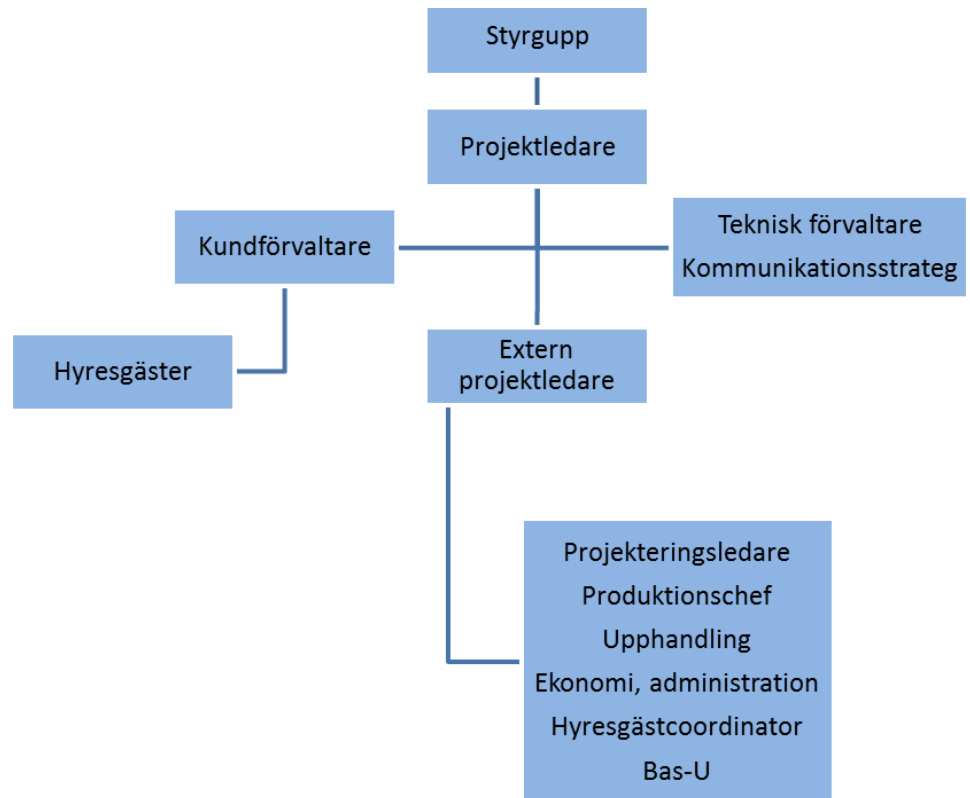
Projektet bedrivs som ett Construction Management-projekt, nedan kallat CM, som innebär att en extern projektledningskonsultgrupp leder och samordnar arbetet med flera delade entreprenader där bygg- och installationsentreprenörerna handlas upp löpande.

Inom projektledningsorganisationen finns extern projektledare, projekteringsledare samt bygg- och installationsledare. Inom externa projektgruppen finns även kompetenser inom administration, kvalitets- och miljöstyrning, kalkylering, tidsplanering, riskhantering, med mera.

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850827097  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

Under projektets gång förs en löpande dialog med stadsledningskontoret.



Organisationsschema

### Tidplan för projektet

Nyinvigningen av Östermalms saluhall och hotellets öppnande är planerade till juni 2019. Detta är en tidsfördröjning på knappt två år mot tidigare genomförandebeslut. Den nya reviderade tidplanen ser ut som följer:

- Godkännande i fastighetsnämnden december 2017
- Genomförandebeslut i KF i februari 2018
- Rivning och produktion mars 2016 till juni 2019
- Avveckling av tillfällig saluhall hösten 2019

Projektavslut årsskiftet 2019/2020

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850827097  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

### Ekonomi

Fastighetskontoret gör bedömningen att utgiften för att genomföra projektet uppgår till 980 mnkr inklusive index.

Projektet ska inrymmas i fastighetsnämndens långsiktiga investeringsplan från och med år 2017, fram till och med år 2016 finansierades projektet inom fastighetsnämndens utökade plan.

De budgeterade utgifterna och intäkterna för projektet fördelar sig enligt nedan (tkr):

<b>Aktivitet</b>	<b>Utgift inkl. index (tkr)</b>
Projektering	116 000
Bygg och rivning	390 000
VVS	71 000
El, tele, data	48 000
Storkök	20 000
Byggherrekostnader	284 000
Ledningsomläggning Östermalmstorg	15 000
Risk och osäkerhet	65 000
Summa utgifter:	1 009 000
<b>Aktivitet</b>	<b>Intäkt (tkr)</b>
Ersättning från Stockholm Vatten och Avfall för ledningsomläggning	4 000
Kontantersättning från hotellet avseende investeringar i Riddaren 13	25 000
Summa intäkter:	29 000
<b>Totalt projektutgifter:</b>	<b>980 000</b>

Projektutgifterna fördelar sig enligt följande:

<b>Aktivitet</b>	<b>Utgift inkl. index (tkr)</b>
Östermalms Saluhall i Riddaren 3	589 000
Hotell i Riddaren 13	272 000
Tillfällig saluhall	108 000
Ledningsomläggning	11 000
Summa investeringsutgifter:	980 000

**Fastighetskontoret**  
 Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
 Box 8312  
 104 20 Stockholm  
 Telefon 0850827097  
 Växel 08-508 270 00  
 Fax 08-508 27 070  
 fastighetskontoret@stockholm.se  
 stockholm.se

Upparbetade utgifter i projektet är 445 mnkr per oktober 2017. Det bedöms behövas ytterligare 535 mnkr till dess att projektet är klart, detta ger en total investeringsutgift för projektet på 980 mnkr inklusive index.

Utfallet tom 2017-10 fördelar sig enligt nedan (tkr):

Aktivitet	Utfall 2017-10
Förstudie och Programhandling	16 519
Systemhandling	10 273
Projektering	65 300
Entreprenader	172 000
Hysesgästomkostnader	29 754
Intäkter	-5 016
Byggherrekostnader	43 100
Tillfälliga saluhallen	105 500
Övriga omkostnader	7 570
Summa upparbetat (netto)	445 000

Investeringsutgifterna fördelas per år enligt följande (tkr):

2013- 2016	2017	2018	2019	Totalt
319 000	175 000	310 000	176 000	980 000

Investeringen påvisar att projektet ger ett nuvärde på -651 mnkr.

Hysesintäkter beräknas öka med cirka 19,7 mnkr per år efter ombyggnaden.

Fastighetskontorets driftskostnader beräknas att minska med 780 tkr per år.

Resultatpåverkan för fastighetskontoret kommer under och efter ombyggnadsperioden att bli negativ. För fastighetskontoret medför investeringen ett positivt resultat först år 2035. Se tabeller nedan, siffror redovisade i mnkr.

	2019	2020	2021	2022	2023
Resultatpåverkan FSK	-31,5	-44,6	-40,7	-36,3	-32,8

**Fastighetskontoret**  
 Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
 Box 8312  
 104 20 Stockholm  
 Telefon 0850827097  
 Växel 08-508 270 00  
 Fax 08-508 27 070  
 fastighetskontoret@stockholm.se  
 stockholm.se

Fastighetskontoret ser inga möjligheter att kunna inrymma det negativa resultat som projektet genererar i nuvarande budget vilket då förutsätter ett justerat avkastningskrav.



## Besparingar

Under projektets gång har flertalet analyser utförts i syfte till att minska investeringsutgiften. Många av förslagen har fått utgå eftersom dessa i sådant fall skulle inskränka på utlovade verksamhetsytor och kapacitet och påverka redan upprättade hyresavtal.

Sammantaget har besparingarna gett ett mycket blygsamt utfall på 10,5 mnkr då omprojektering och utredningar är kostnadskrävande.

Efter lägesrapporterna i fastighetsnämnden har fastighetskontoret utrett möjligheterna att ändra pågående plan och inriktning för projektet genom exempelvis avbrytande av projektet, avyttring av projektet eller utlösen av hyresgäster men har konstaterat att den ekonomisk mest hållbara inriktningen för projektet är enligt nuvarande plan.

## Risker

Fastighetskontoret ser att det framöver finns risker som ännu inte har kunnat kostnadsbedömmas var för sig, men kontorets samlade bedömning är att dessa uppgår till cirka 65 mnkr totalt.

De kvarstående riskerna bedöms vara:

- Eventuella förstärkningsåtgärder under pelarsulor i Riddaren 3
- Åtgärder för att förstärka vindsbjälklag i Riddaren 13
- Förstärkningar under grundmurar i Riddaren 13
- Utökad ventilation Riddaren 3 utifrån hyresgästavtal
- Omläggning tak Riddaren 13
- Oklara markförhållanden under gårdshus Riddaren 13
- Utfall utifrån pågående hyresgästdialog Riddaren 3 och projekteringen av saluplatser
- Reglering till entreprenörer på grund av av förlängd entreprenadtid
- Försäljningen av tillfälliga saluhallen ej inbringar bedömd investeringsinkomst
- Övriga ospecificerade utgifter

För att minimera riskerna arbetar fastighetskontoret med kontinuerlig avstämning med projektet. Vidare har fastighetskontoret sett det nödvändigt att färdigställa projekteringen av saluplatserna för att minska risken för fler förseningar i projektet.

Stadsledningskontoret beställde under året en genomlysningrapport av projektet från extern konsult, vilken delgavs fastighetskontoret

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850827097  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

under hösten 2017. Fastighetskontoret hade redan innan genomlysningen påbörjades genomfört en organisationsförändring och initierat ett förändringsarbete med utveckling av processer för att säkerställa projektens styrning, ett arbete som ligger väl i linje med och omhändertar de synpunkter som framkommit i rapporten.

### **Kommunikation**

Projektet har en kommunikationsplan med övergripande strategier om hur och vad projektet ska kommunicera. Projektet har ett stort fokus på kommunikation i närområdet, riktad till närboende, näringsidkare runt torget, kunder i hallen med mera.

### **Rapportering**

Rapportering sker löpande till styrgruppen. Projektet skickar enligt stadens system för stora investeringsprojekt lägesrapport halvårsvis till fastighetsnämnden.

### **Slut**

### **Bilagor**

1. Investeringskalkyl projektet Östermalmshallen

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Åsa Öttenius (Huvudansvarig)	2017-12-04
Helena Rönnerberg (Ansvarig)	2017-12-04